

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS
SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
LOS BARRIOS (CÁDIZ)
TOMO II

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Página	1/65



T O M O I

I MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO.
- 1.2 AGENTES INTERVINIENTES: PROMOTOR Y REDACTOR.
- 1.3 ANTECEDENTES.
- 1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - 1.4.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO.
 - 1.4.2. DETERMINACIONES DEL PLAN FUNCIONAL ALBA.
 - 1.4.3. DETERMINACIONES DEL P.O.T. DEL CAMPO DE GIBRALTAR.
 - 1.4.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE – PGMOU LOS BARRIOS.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1 MARCO GENERAL ACTUAL DE LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA EN ANDALUCÍA.
- 2.2 COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN EL PLAN DE INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE Y MOVILIDAD EN ANDALUCÍA (PITMA) 2021-2030.
- 2.3 LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL: LOTA, POT, POT CAMPO DE GIBRALTAR.
- 2.4 CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA LOUA.
- 2.5 CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL PGMOU DE LOS BARRIOS.
- 2.6 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN.

III MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.
- 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.
- 3.3 ALTERNATIVAS.
 - 3.3.1 ALTERNATIVA 0.
 - 3.3.2 ALTERNATIVA 1.
 - 3.3.3 ALTERNATIVA 2.
- 3.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS.

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	2/65



IV VARIOS.

- 4.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 40 DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL (GICA).
- 4.2 FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 4.3 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
- 4.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 4.5 PROGRAMACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.
- 4.6 CONSULTA PREVIA SOBRE IMPACTO EN SALUD

TOMO II

ANEJOS.

ANEJO I. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEJO II. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEJO III. DOCUMENTACIÓN DE CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	3/65





ANEJO I: RESUMEN EJECUTIVO.

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	4/65





**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL - RESUMEN EJECUTIVO
INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS
SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

**CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO**

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

1

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	5/65



0. INTRODUCCIÓN.

En cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, modificada por la Ley 2/2012, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Innovación por Modificación Puntual del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios, en relación a los terrenos incluidos en el ámbito del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías (Suelo Urbanizable No Sectorizado). Ha de considerarse este Resumen Ejecutivo como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, según dicho artículo 19.3; debiendo contener los objetivos y finalidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite así su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos (de acuerdo con lo establecido en el punto 1 del artículo 6. La participación ciudadana).

Este Resumen Ejecutivo se estructura en los apartados siguientes:

- I. Memoria Informativa.
- II. Memoria Justificativa.
- III. Memoria Descriptiva.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	6/65



I. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene la consideración de "INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL" del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios, en relación a los terrenos incluidos en el ámbito del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías (Suelo Urbanizable No Sectorizado).

1.2 AGENTES INTERVINIENTES: PROMOTOR Y REDACTOR.

El promotor de esta Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios es la sociedad Cortijo Grande de Caballerías, S.L., con NIF [REDACTED] y domicilio social [REDACTED]

El autor de este documento de Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios es D. Ignacio Soriano Somovilla, doctor arquitecto y urbanista, colegiado [REDACTED] por encargo de dicha sociedad Cortijo Grande de Caballerías, S.L.

1.3 ANTECEDENTES.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios clasifica la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, al que se refiere la presente Innovación por Modificación Puntual del P.G.M.O.U. de Los Barrios, como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Dichos suelos son, asimismo, los que constituyen el Sector 4 Cortijo Grande-Villegas (ZAL 4) del Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras. La articulación de dicho Área Logística en 4 sectores sin continuidad espacial, quedó determinada en la Orden de la entonces Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 23 de Enero de 2015 (BOJA nº 29, de 30 de Enero), por la que se aprobó el Plan Funcional de Interés Autonómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras. Asimismo, dicho Sector se encuentra incorporado como Área Logística en el Plan de Ordenación Territorial (P.O.T.) del Área del Campo de Gibraltar, aprobado según Decreto 370/2011, de 20 de Diciembre.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	7/65



En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.1, en relación con la disposición adicional segunda de la Ley 5/2001, de 4 de Junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías de la comunidad autónoma de Andalucía, y disposición adicional primera de la Ley 21/2007, de 18 de Diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía; las funciones de dirección y gestión de los centros de mercancías de interés autonómico corresponden a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA).

Al objeto de impulsar el desarrollo urbanístico de dicho Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, en fecha 25 de Febrero de 2021, Cortijo Grande de Caballerías, S.L. firmó "Convenio para la Integración de Suelos en el Sector 4 del Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras" con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Dicho Convenio ha de enmarcarse de acuerdo con lo establecido en la propia Ley 5/2001, en sus artículos 4 y 18.1, sobre la participación de la iniciativa privada en la promoción de las áreas logísticas de transporte de interés autonómico en la comunidad autónoma de Andalucía.

Se presenta esta Innovación por Modificación Puntual del P.G.M.O.U. de Los Barrios, para así obrar de acuerdo con el Convenio firmado, que estipula en la SEGUNDA Cláusula I: "CGC, como propietaria de los suelos indicados en el Expositivo V, se obliga a integrar los mismos en el proyecto, así como a contratar la redacción de los instrumentos de planeamiento..., así como a la redacción de toda la documentación técnica necesaria para la tramitación de dichos instrumentos y su correspondiente evaluación ambiental."

El **objeto** de esta Innovación por Modificación Puntual del P.G.M.O.U. de Los Barrios **es el cambio de las determinaciones para la sectorización de dicho Sector SUNS-2** Centro de Transporte de Mercancías.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	8/65



1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.4.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO.

El ámbito del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías se sitúa al Norte de la Estación de San Roque, en la margen derecha del río Guadarranque, y cercano a la confluencia de la carretera autonómica A-405 y la carretera provincial CA-9207 (quedando afectado por el ámbito de la ZAL 4, y que discurre al Norte de la ciudad de Los Barrios). Se sitúa asimismo muy próxima a la línea férrea Bobadilla-Algeciras, con la estación intermodal InLand, actualmente en construcción, en el interior de la ZAL-2 San Roque. Al Sur del SUNS-2 CTM se localiza la ZAL-3 "El Cañuelo", contemplada en el PGOU de Los Barrios, pero aún sin desarrollar. El ámbito del SUNS-2 CTM se sitúa además al Norte de la futura variante A-7 San Roque-Algeciras, que discurrirá al Norte de los núcleos urbanos de Los Barrios y San Roque, y que vendrá a descongestionar los problemas de tráfico que actualmente soporta la A-7. El ámbito del SUNS-2 CTM está en toda su integridad dentro del término municipal de Los Barrios (Cádiz).

La superficie del ámbito del SUNS-2 CTM asciende a **634.181 m2**, según la planimetría facilitada por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Dicha superficie es ligeramente superior con respecto a la reflejada en el PGMOU de Los Barrios (618.480 m2), o a la expresada en el Plan Funcional del Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras (618.641 m2).

Orográficamente, se trata de una zona predominantemente llana situada en la vega del río Guadarranque, y cuya pendiente va aumentando hacia el Oeste, conforme se va alejando del cauce del río Guadarranque. Se trata de terrenos de cultivos y monte, atravesados por la carretera provincial CA-9207. En el interior del ámbito del SUNS-2 queda el Cortijo Grande de Guadarranque, edificación protegida por el Plan de Ordenación Territorial del Área del Campo de Gibraltar, al estar recogida en su Catálogo de Recursos Culturales de Interés Territorial. El Cortijo Grande de Guadarranque fue el antiguo Convento de las Monjas Clarisas de Gibraltar, siendo adquirido por la familia propietaria actual en la desamortización de Mendizábal.

En cuanto a la estructura de propiedad del ámbito del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, son 4 las parcelas que se ven afectadas, según el siguiente cuadro:

PARCELA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
1	11008A008001120000IZ	479.958 m2
2	11008A008000430000II	56.166 m2 (*)
3	11008A008000450000IE	84.712 m2 (*)
4	11008A008090170000IG	13.345 m2 (*)
TOTAL		634.181 m2

(*) Parcelas afectadas sólo parcialmente.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	9/65

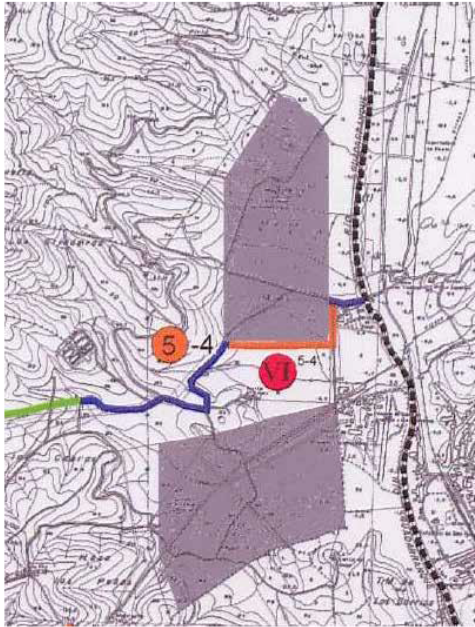
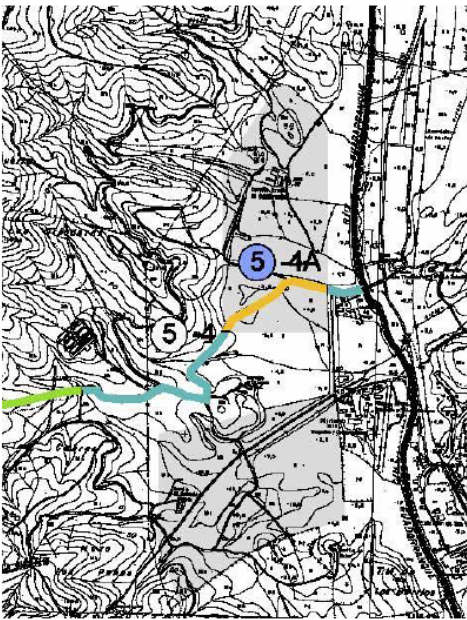


Con respecto a las Vías Pecuarias, dentro del ámbito del SUNS-2 CTM discurre el "Cordel del Puerto de las Tres Cruces a San Roque", englobado dentro de Vías Pecuarias escasamente afectadas por el PGOU. En dicho PGMOU de Los Barrios se describe la labor a realizar sobre dicha Vía Pecuaria:

"4. Mantenimiento de la continuidad en Vías Pecuarias escasamente afectadas.

Se trata en este caso de Vías Pecuarias que apenas han sido o van a ser objeto de afecciones por lo que conservan su trazado integro y sólo en puntos concretos se plantean nuevas afecciones que requieren de respuestas más concretas y puntuales.

El Cordel del Puerto de las Tres Cruces se ha visto afectado por la ubicación de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar previsto en el PGOU de Los Barrios. La alternativa da lugar a un pequeño desvío en el recorrido del Cordel para esquivar los desarrollos industriales y terciarios de la ZAL. En total supone 755 m de longitud y 37,61 m de anchura."

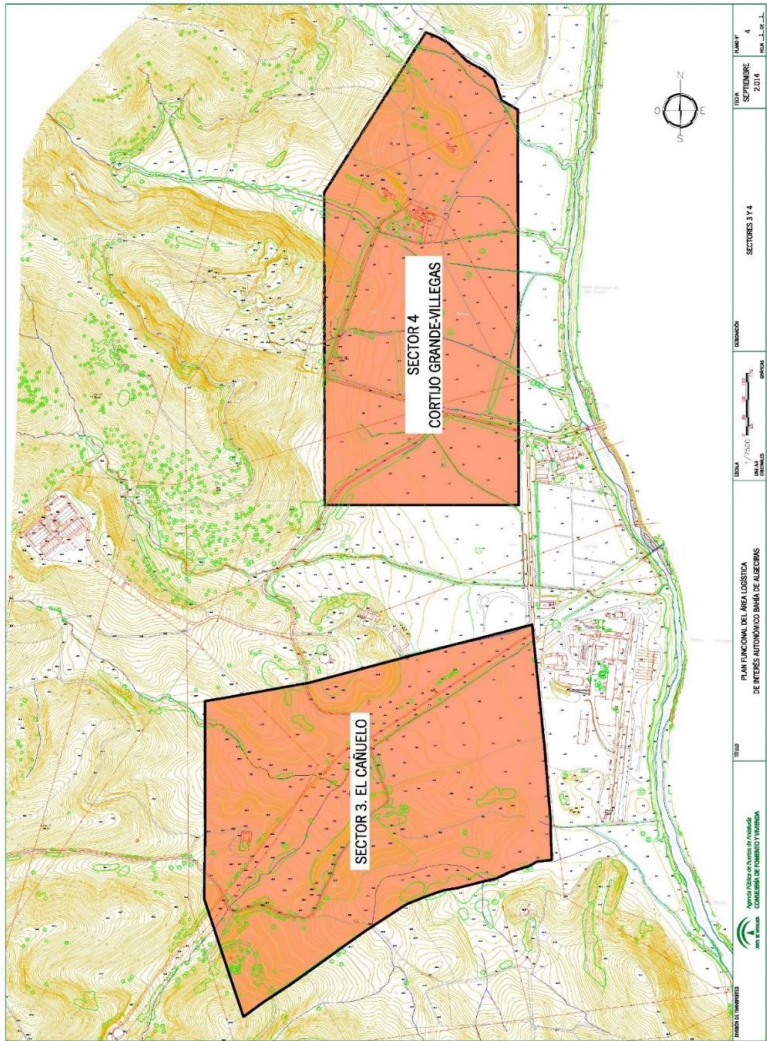


Además, el SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías se ve afectado por Inundabilidad. Las directrices de ordenación siguen las estipulaciones y conclusiones del *Estudio Hidrológico e Hidráulico del Río Guadalquivir a su paso por el Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías (ZAL 4), en Los Barrios (Cádiz)*, redactado por D. Antonio Silva Santos, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado [redacted]; y encargado por Cortijo Grande de Caballerías, S.L.

Por último, es necesario indicar que el ámbito del SUNS-2 Centro Transporte de Mercancías no está afectado por la RED NATURA 2000, encontrándose además a más de 1 km de la misma.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	10/65





1.4.2 DETERMINACIONES DEL PLAN FUNCIONAL DE INTERÉS AUTONÓMICO DEL ÁREA LOGÍSTICA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS.

Se hace constar que las modificaciones introducidas en esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios no alteran las determinaciones del Plan Funcional de Interés Autonómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras. Sin embargo, forman parte de los antecedentes que concurren en el sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, por lo que se ha considerado oportuno reflejarlas.

Por la Orden de la entonces Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 23 de Enero de 2015 (BOJA nº 29, de 30 de Enero), se aprobó el Plan Funcional de Interés Autonómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras.

Según dicho Plan Funcional, el Sector "Cortijo Grande-Villegas" constituye, junto al Sector "El Cañuelo", la gran reserva de suelo de la Comarca para el desarrollo a largo plazo de Actividades

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	11/65



Logísticas y Económicas, con capacidad para responder a la demanda futura en función de cómo evolucione en los próximos años.

El Plan Funcional no recoge una ordenación detallada para este sector; y su definición deberá acometerse en el momento de su promoción efectiva, en función de las necesidades de la demanda y de los resultados obtenidos tras el desarrollo de los dos primeros sectores del Área Logística.

1. Características y Localización.

Se trata de zonas predominantemente llanas situadas en la vega del río Guadalquivir, y se localiza al norte de la futura autovía variante A-7. El sector 3 "El Cañuelo" se sitúa al Sur de dicha variante, haciendo esta última de charnela.

"La disposición separada de los sectores 3 y 4, es decir careciendo de continuidad espacial debe entenderse como meramente orientativa. Se ha optado por presentarla de esta forma para prever que entre ambos sectores se sitúe una zona de reserva de suelo para la construcción de la futura variante de la aglomeración urbana de la Bahía. Una vez realizada esta autovía, se deberán ajustar dichos ámbitos de tal forma que no se creen bolsas de suelo vacantes o ajenas a la gestión y desarrollo del Área Logística Bahía de Algeciras".

2. Accesos.

El Plan Funcional indica:

"A medio plazo el PGOU prevé dentro de la Red viaria de primer nivel un viario de conexión de Los Timbales con el Área Logística (PGOU. Sistemas Generales. Red de primer Nivel. Conexiones internúcleos. Propuesta B5), que conectará el acceso principal del Sector 4 "Cortijo Grande-Villegas" y del Sector 3 "El Cañuelo".

La actual A-369, tras la realización de los Viarios de Acceso (Este/Oeste) quedaría como viario local-comarcal interior del complejo. Sería conveniente la realización de una glorieta futura en la conexión con el Eje de Interconexión".

Asimismo, el Plan Funcional pone de manifiesto la importancia de la futura Variante Norte de la aglomeración de la bahía que propone el POT (conexión de las autovías A-381 y N-340), que "constituye igualmente un elemento básico de articulación de las diferentes zonas entre sí como elemento de comunicación esencial con el resto de la red de transportes. Esta vía permitirá mejorar sensiblemente la distribución de tráfico actual en la aglomeración de la bahía y la conexión entre los sectores 2,3 y 4 del Área Logística y la A-381, que permite a su vez la conexión con el Sector 1 ("El Fresno)".

3. Ordenación e implantación.

El Plan Funcional establece:

"La ordenación de estos sectores, cuando se aborde mediante los instrumentos de desarrollo necesarios, se realizará con el mismo criterio de flexibilidad, definiendo parcelas de grandes dimensiones articuladas por el sistema viario principal y los espacios verdes.

Los ejes viarios principales que conecten con los accesos serán de doble calzada y el resto del viario interior un carril por sentido, respetando sobre todo las condiciones de accesibilidad de vehículos pesados, acceso a los muelles de carga, radios de maniobra, áreas de aparcamiento y pendientes.

Esta condición es especialmente significativa en lo referido a las pendientes del viario, que deberán diseñarse de acuerdo con las especificaciones propias de la operativa logística y que solo en casos debidamente justificados podrán superar el 1%, siendo recomendable mantenerse en el 0,5 %".

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	12/65



4. Plan de Utilización de Espacios del Sector 4 "Cortijo Grande-Villegas".

Es importante indicar que el hecho de que el Plan Funcional de Interés Autonómico Funcional de Interés Autonómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras aporte el Plan de Utilización de los Espacios comprendidos en el Sector 4, facilita enormemente la tramitación del desarrollo urbanístico de dicho Sector. Así:

"Tendrán la consideración de dominio público de la Junta de Andalucía, adscrito funcionalmente al sector 4 del Área Logística Bahía de Algeciras, los siguientes suelos:

- La red viaria interior del Sector
- Los espacios libres, excluidos los citados viarios. Con una superficie mínima del 10 % (Artículo 16.3 de la Ley 5/2001)
- La zona dotacional para la implantación de servicios a las empresas y usuarios del sector del transporte, con una superficie mínima del 15 % de la superficie total (Artículo 8.3 de la Ley 5/2001).

El resto de los suelos tendrán la condición de patrimoniales con las limitaciones al derecho de la propiedad que se derivan de la Ley 5/2001; destacando las siguientes:

- Vinculación a las previsiones del presente Plan Funcional
- Vinculación al Reglamento del Régimen Interior y de Servicio que se aprueben por la Entidad Pública que asuma la gestión del centro (Artículo 21.2 de la citada Ley).
- Obligación de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento en los términos previstos en el artículo 21.3 de la Ley)
- Sujeción al régimen de autorizaciones de la entidad gestora del centro, según el Artículo 21.4 de la citada Ley.

4.1. Zonas Dotacionales:

Las Zonas Dotacionales Públicas de carácter demanial del Sector 4, excluyendo la red viaria territorial y estructurante, abarcarán como mínimo el 15% del total de la superficie de cada ámbito.

Incluirán la siguiente área funcional:

Centro Integrado de Servicios (CIS): Es el área funcional donde se desarrollarán los usos específicos de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas de la comarca, compatibles con los usos específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor.

Condiciones de Uso.

Los usos predominantes y compatibles serán los usos específicos de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

- a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
- b) Oficinas.
- c) Recreativos.
- d) Hostelería
- e) Garaje-aparcamiento.
- f) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
- g) Hotelero, en todas sus categorías.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	13/65



h) Suministro de carburantes.

Por otro lado, también serán usos compatibles los usos específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

- a) Aparcamiento de Vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
- b) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV., etc.
- c) Locales de exposición y venta de vehículos.
- d) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
- e) Almacenamiento: se considera compatible el almacenaje necesario para las actividades a las que sirva, autorizadas en esta zona, y siempre y cuando se encuentre ligado físicamente a dichas actividades.
- f) Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, servicios financieros, seguros, comunicaciones, hostelería de servicio a transportistas, oficinas administrativas, gestión y contratación de cargas, etc.

Los coeficientes de edificabilidad, así como las condiciones de la edificación son los aprobados en el correspondiente instrumento urbanístico.

Dado el carácter demanial de estos suelos la entidad gestora del centro decidirá la forma de comercialización más adecuada dentro del marco jurídico vigente.

4.2. Zonas Patrimoniales.

Las zonas de carácter patrimonial estarán constituidas por las parcelas destinadas a usos productivos, de titularidad pública o privada, cuya promoción, disposición y explotación se regirá por el derecho público o privado.

Se incluyen las manzanas siguientes:

Parque Multifuncional Logístico-Industrial: Es el área especializada en actividades productivas que integran en un elevado porcentaje de sus procesos funciones de logística y distribución. Los usos industriales previstos en estas parcelas, que impliquen la transformación de productos, no podrán ocupar más del 50% de la superficie ni más del 40% de la edificación, debiendo dedicar el resto de las superficies o instalaciones a actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a la actividad industrial.

Condiciones de Uso.

Los usos predominantes serán los correspondientes a actividades productivas no contaminantes, combinadas con funciones de logística y distribución, entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

- a) Actividades industriales con procesos de transformación no contaminantes, siempre que incluyan actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a dicha actividad.
- b) Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura, acabado, personalización de pedidos, y en general, cualquier actividad de valor añadido sobre la mercancía.

Por otro lado, también serán usos compatibles los usos que a continuación se detallan:

- a) Almacenaje, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: Almacenamiento, preparación de pedidos, embalaje, transporte, manutención, etc.
- b) Oficinas propias de empresas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	14/65



c) *Aparcamiento de Vehículos Pesados de uso particular, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.*

La promoción de estos suelos, su urbanización y su posible comercialización se determinará en función de la demanda del mercado.

Los coeficientes de edificabilidad, así como las condiciones de la edificación son los aprobados en el correspondiente instrumento urbanístico.

En función de las circunstancias del mercado, y teniendo en cuenta el carácter patrimonial de estos suelos, la entidad promotora decidirá la forma de comercialización más adecuada, podrá construir y alquilar instalaciones logísticas, vender parcelas urbanizadas o ceder derechos de superficie.

4.3. Espacios Libres.

Los Espacios Libres ocuparán como mínimo un 10% de la superficie de cada sector. Su distribución responderá al criterio de servir a la integración paisajística del Área Logística el entorno circundante.

La distribución de superficies que definan finalmente el instrumento de desarrollo de cada uno de los sectores cumplirá con las estipulaciones establecidas en el artículo 16.3 de la Ley por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que se fijan las reservas mínimas para zonas verdes y zonas dotacionales".

EL Plan Funcional aporta un cuadro de superficies para el Sector 4 "Cortijo Grande-Villegas" meramente orientativo, basado en los porcentajes que se han ido definiendo con anterioridad.

5. Otros.

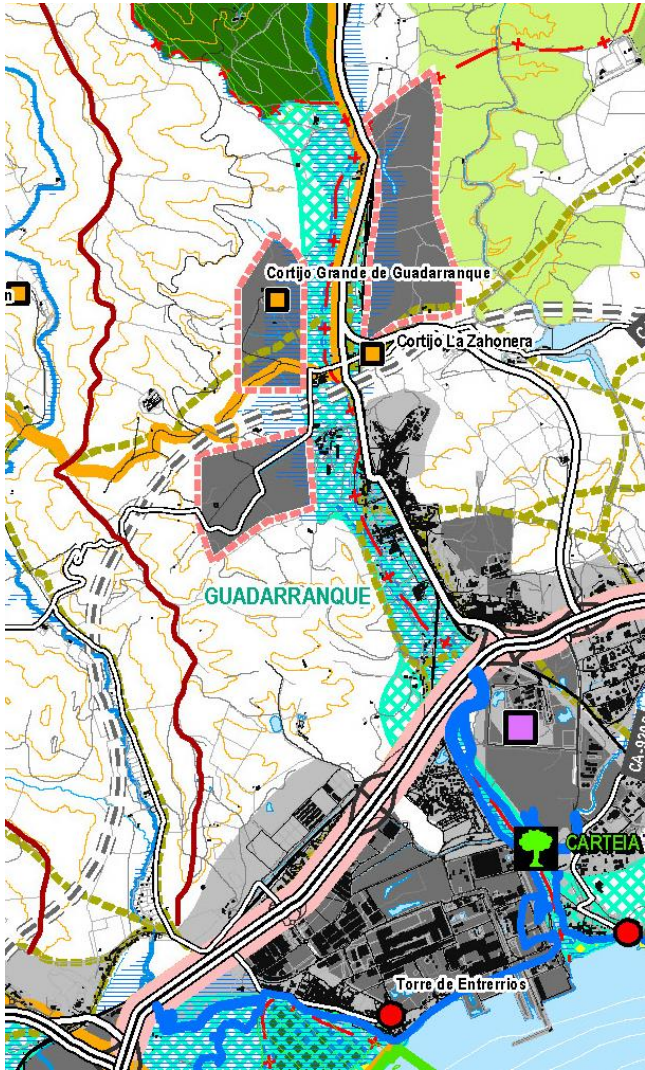
Por último, hay que destacar que el Plan Funcional de Interés Autonómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras indica que existen obras que deberán llevarse a cabo con cargo a las administraciones correspondientes. Así, indica:

"Las obras derivadas de una serie de afecciones exteriores y de otras obras complementarias que servirían para mejorar los accesos no se han incluido en este desarrollo, debiendo realizarse con cargo las administraciones correspondientes y estas serían:

- *Conexiones viarias con la N-340.*
- *Mejora y adecuación del cauce del río Guadarranque.*
- *Conexión entre ambos márgenes del río (mejora de la carretera provincial CA-5121 incluyendo puente sobre el río Guadarranque y paso sobre el ferrocarril)".*

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	15/65





1.4.3 DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.O.T.) DEL ÁREA DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Se hace constar que las modificaciones introducidas en esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios **no alteran** las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio (P.O.T.) del Área del Campo de Gibraltar. Sin embargo, forman parte de los antecedentes que concurren en el sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, por lo que se ha considerado oportuno reflejar dichas determinaciones.

El Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar fue aprobado según Decreto 370/2011, de 20 de Diciembre, publicado en el BOJA núm. 54, de 19 de Marzo de 2012.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	16/65



El Plan identifica los recursos culturales (antiguos cortijos, eras, molinos, bunkers, etc...) que forman parte del patrimonio territorial del Campo de Gibraltar, para su protección y puesta en valor. El Plan recoge la definición de los denominados Recursos culturales de interés territorial, los cual se corresponden con elementos y edificaciones que además de mantener un reconocido valor histórico-cultural, presentan una localización adecuada en relación a su incorporación o cercanía a los espacios libres, parques fluviales metropolitanos e itinerarios recreativos.

Dentro de estos Recursos Culturales de Interés Territorial, dentro de la categoría "Cortijos", queda recogido el **Cortijo Grande de Guadarranque**, y situado en el interior del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

Se aboga por la preservación e integración de dichos recursos culturales, reconociendo la oportunidad de potenciar su integración con otros espacios de interés metropolitano, en especial, con el sistema de espacios libres, y así como su puesta en valor como atractivo turístico y como alternativa en las actividades educativas y de ocio de la población residente.

Por otro lado, el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar propone la creación de una red de espacios libres apoyada en elementos naturales de la red hidrográfica, que estructuran transversalmente el territorio y le dotan de valor ambiental. Así, se define la creación del **Parque Fluvial del Río Guadarranque**, que comprende ambas márgenes del curso bajo de dicho río, desde el límite con el Parque Natural de Los Alcornocales al Norte, hasta su desembocadura en el ámbito de la Bahía de Algeciras, próxima al yacimiento arqueológico de Carteia (que queda incluido en el ámbito del parque fluvial).

Mantiene una posición central estratégica, por lo que tiene una especial Incidencia en el marco de la estrategia planteada por el POT del Campo de Gibraltar de contribuir a la estructuración urbana del arco de la Bahía, dotándole de un espacio de calidad natural y paisajística con potencialidad como espacio libre de carácter supramunicipal, que debe incorporar el patrimonio cultural y otros elementos de identidad territorial significativos como son las construcciones defensivas y cortijos y el propio cauce del río. Además de incrementar el grado de habitabilidad de su entorno urbano, este Parque cumple una importante función en la conectividad ecológica entre la costa y el interior.

El ámbito incorpora zonas verdes del sistema de espacios libres de áreas urbanas y urbanizables colindantes. Asimismo, gran parte de su superficie se encuentra sobre Zonas cautelares ante riesgos de inundación establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	17/65





1.4.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE – PGMOU DE LOS BARRIOS.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios clasifica la totalidad del ámbito como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

Se indica en los planos del PGOU una ordenación no vinculante, remitiendo al correspondiente Plan de Sectorización para su ordenación pormenorizada.

Las determinaciones para el Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Los Barrios, dentro del *Título XI. Régimen del Suelo Urbanizable*, en su *Capítulo II. El Suelo Urbanizable No Sectorizado*. Asimismo, quedan recogidas en la Ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	18/65



Mercancías, incluida en los Anexos a dichas Normas Urbanísticas (Anexo 5. Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Así, primeramente, el artículo 11.2.1. *Definición de Suelo Urbanizable Sectorizado* incorpora el Suelo SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico, estableciendo el carácter crucial y potestativo de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (impulsora mediante el Convenio citado de esta Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios), pues le otorga la decisión de impulsar el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías: "De igual forma, por su carácter estratégico e interés autonómico se incorpora en esta categoría (Suelo Urbanizable no Sectorizado) los terrenos que delimitan el Sector 4 del Plan Funcional de la ZAL del Campo de Gibraltar, cuya sectorización y ejecución se hace depender de la decisión de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía".

En el artículo 11.2.2. *Condiciones urbanísticas generales para la sectorización*, se establece:

1. "Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanísticas teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.
Se priorizará el desarrollo de los ámbitos de Suelos Urbanizables No Sectorizados de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos por éste.
2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	19/65



3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Público del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación".

El artículo 11.2.6. Condiciones específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2 dispone:

1. "Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.
2. La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 0,4 y 0,5 m²/m²s.
3. En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con uso global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno del Vega del Guadarranque.
4. Se podrá proceder a la sectorización, una vez se haya iniciado la ejecución del sector de suelo urbanizable ordenado SUO 10 y quede garantizada, primero, la conexión con el ámbito del Centro de Transporte de Mercancías desarrollado en el Término de San Roque y segundo, la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
5. La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General".

Por último, se reflejan esas determinaciones en la Ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, incluida en los Anexos a dichas Normas Urbanísticas (Anexo 5. Suelo Urbanizable No Sectorizado), y que se adjunta a continuación.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	20/65



Se establece como Uso Global para el SUNS-2 el de Centro de Transporte de Mercancías / Actividades Económicas.

Como objetivos para la ordenación pormenorizada, se propone "completar la oferta del Centro de Transportes de Mercancías a desarrollar en el SUO-10 "Centro de Transportes de Mercancías" localizado en posición adyacente o complementar las actividades a desarrollar en el mismo con una oferta cualificada y singular de actividades económicas". En la actualidad, el Sector de la ZAL 3 "El Cañuelo", coincidente con dicho suelo SUO-10, aún no ha sido desarrollado urbanísticamente.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	21/65



II MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 MARCO GENERAL ACTUAL DE LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA EN ANDALUCÍA.

En los últimos años, la actividad logística se ha visto potenciada exponencialmente. La pandemia del COVID-19, y la consiguiente situación de confinamiento generada en España, conllevó un aumento del comercio electrónico. Actualmente se quiere todo antes, cuanto más rápido mejor, y los plazos que anteriormente eran usuales han quedado ya obsoletos. El transporte de mercancías requiere hoy día una mayor intermodalidad, sustento que ha de garantizar la sostenibilidad de todo el proceso.

En cuanto a la situación en Andalucía, si hace 5 años el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía PISTA 2020 abogaba por la implantación y consolidación de la Red de Áreas Logísticas de Interés Autonómico en Andalucía, la actual versión preliminar del Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía, 2021-2030 (PITMA), apuesta por la expansión de esa Red ya existente de Áreas Logísticas de Interés Autonómico.

Con respecto a la situación en el Campo de Gibraltar, la hegemonía del Puerto de Algeciras como principal puerto de mercancías del Sur de Europa obliga a reintegrar servicios en nuevos espacios exteriores a su recinto, que puedan satisfacer sus enormes demandas. Huelga decir que la implantación y el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas supondrá un impulso económico, de creación de empleos en la comarca, y de creación de sinergias con otros sectores, con una evidente mejora socioeconómica de la comarca.

Fruto de esas demandas, y en aras de una mayor intermodalidad, se ha procedido a la ejecución de la estación intermodal InLand en el Sector ZAL-2 de San Roque, perteneciente al Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras, y que, gracias a la electrificación de la línea férrea Bobadilla-Algeciras, permitirá trenes de hasta 750 m de longitud y el establecimiento real de la Autopista Ferroviaria Zaragoza-Algeciras. Es por tanto éste el momento de "cerrar el círculo", ofreciendo una mayor superficie de Zonas de Actividades Logísticas junto a esta Estación Intermodal, poniendo en funcionamiento la ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas para que se sume a la ya existente ZAL-2 San Roque.

2.2 COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN EL PLAN DE INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE Y MOVILIDAD EN ANDALUCÍA (PITMA) 2021-2030.

Es especialmente relevante considerar lo especificado en el recientemente aprobado (según Decreto 540/2022, de 2 de Noviembre) Plan de Infraestructuras del Transporte y Movilidad en Andalucía (PITMA) 2021-2030, pues abarca el periodo de años en los que se desarrollará urbanísticamente la ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas, e iniciará su actividad.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	23/65



Una de las Líneas Estratégicas establecidas en el PITMA es la LE7. Mejora y ampliación de la red logística.

Así, establece que: "En materia de Logística y transporte de mercancías, se pretende dar un nuevo impulso a la red logística de Andalucía, con un modelo iniciado hace tiempo pero sólo parcialmente desarrollado, a la vez que se propone una revisión de las bases estratégicas para el desarrollo logístico de Andalucía, que sirva para validar y redefinir el diseño y las líneas de actuación para continuar con el desarrollo de la Red a medio plazo. Se proponen actuaciones para poner en servicio nuevas parcelas logísticas, y dotarlas de instalaciones de transporte intermodal.

En este ámbito se propone también la elaboración de unas directrices para la optimización del Distribución Urbana de Mercancías, en un contexto donde el auge del comercio electrónico está suponiendo cambios importantes que es necesario abordar para evitar externalidades no deseadas.

En paralelo, es necesario solucionar el déficit actual en materia de servicios y áreas de estacionamiento seguro para vehículos de transporte de mercancías por carretera, incluyendo los de mercancías peligrosas.

Otra línea de trabajo es la colaboración con el sector privado, para mejorar la promoción logística de Andalucía" (pp. 159-160 PITMA).

El desarrollo urbanístico de la ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas viene a satisfacer lo establecido en la Línea Estratégica del PITMA señalada. Así, queda incluido dentro del Programa LE7.P1. Ampliación y desarrollo de la red logística de Andalucía, contando dicho Programa LE7.P1 con un importe de inversiones de 229,546 millones de euros (pág. 164 del PITMA).

Queda inscrito dentro de la actuación nº 3 Desarrollo de la Red de Áreas Logísticas de Interés Autonómico de dicho LE7.P1, punto 5º:

"• 2ª y 3ª Fase del Sector 2 "San Roque" y desarrollo del Sector 4 "Cortijo Grande-Villegas" del Área Logística Bahía de Algeciras. El incremento de actividad en la zona por el Puerto de Algeciras hace necesario incrementar la superficie especializada para la realización de actividades logísticas relacionadas con la actividad portuaria. Para ello, se plantea la urbanización de nuevos Parques Logísticos de Transformación (PLT2 y PLT3), con una superficie en el entorno de las 20 ha. El desarrollo del Sector 4 lo promoverá la iniciativa privada en virtud del convenio firmado en febrero de 2021 con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía..." (pág.64 del Anejo I. Programas de Actuaciones del PITMA).

Queda recalcado por tanto que esta Actuación en la ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas nace precisamente de la colaboración entre la Administración Pública (la Agencia Pública de Puertos de Andalucía) y el Sector privado (Cortijo Grande de Caballerías, S.L.), para mejorar la promoción

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	24/65



logística de Andalucía; a través del Convenio firmado entre ambas entidades para el desarrollo urbanístico del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

Por último, hay que indicar que el PITMA también recoge el desarrollo urbanístico de la ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas dentro de su cartografía, concretamente en el plano correspondiente al Programa de Actuación LE7.P1. *Ampliación y desarrollo de la red logística de Andalucía*; donde queda definido como Área logística planificada.



2.3 LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL: LOTA, POT, POT CAMPO DE GIBRALTAR.

El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar, dedica el capítulo 2 de su Memoria Informativa (el primero tras la introducción) titulado: “2- El Campo de Gibraltar, gran nodo logístico del Sur de Europa”, en el que destaca la posición estratégica a escala internacional, presentándose “una oportunidad para captar importantes flujos comerciales internacionales y favorecer la potenciación de la zona como centro logístico de transporte intermodal”.

“El Puerto Bahía de Algeciras y el Campo de Gibraltar se encuentran ante una nueva etapa de su desarrollo conjunto: la etapa logística. Bahía de Algeciras, primer puerto español y líder en el mercado de transporte contenerizado en el Mediterráneo, es uno de los nodos logísticos claves

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	25/65



del sistema de transportes español, europeo y del Mediterráneo. Para el Puerto y para todo el ámbito, el desarrollo de actividades logísticas culmina una etapa (afianzamiento del puerto como base para contenedores) e inicia su integración plena en el sistema de transportes español y su hinterland regional. En este contexto, el Campo de Gibraltar y el entorno regional necesitan una mayor imbricación con el Puerto y sus actividades logísticas".

Asimismo, describe el papel protagonista de la Zona de Actividades Logísticas Bahía de Algeciras: "Dentro de esta estrategia de liderazgo y "despegue logístico" del Puerto y de todo el área, la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) Bahía de Algeciras juega un papel esencial. Su construcción supondrá un avance desde la concepción del Puerto como punto de tránsito, al concepto de Nodo Logístico, incorporando la Bahía y el Campo de Gibraltar.

La ZAL se concibe no sólo como un ámbito de oferta de instalaciones y servicios "de excelencia", sino como un verdadero operador de desarrollo logístico, imprescindible en un marco sectorialmente inmaduro como el Campo de Gibraltar, contando con el potencial necesario para convertirse en la plataforma de distribución natural para Andalucía, España, Sur de Europa y Norte de África.

Para la comunidad portuaria, la existencia de la ZAL tendrá como consecuencia la progresiva fidelización de sus clientes, ya que el mercado de servicios portuarios es extremadamente competitivo debido a que el servicio es poco diferenciado pues cualquier puerto ofrece prácticamente los mismos rendimientos, y los sistemas de transporte terrestres (ferrocarril y carretera) han acabado con las áreas de influencia cautivas, al servir los cargadores sus mercados a través de diferentes encaminamientos portuarios.

La ZAL Bahía de Algeciras es innovadora y presenta un perfil propio, muy específico, que la diferencia de otras ZAL portuarias de nuestro entorno, al vincularse a los tráficos globales y nacionales del "Nodo del Estrecho" y pretender transformar en desarrollo territorial y regional el elevado potencial de situación geoestratégica de este punto de proyección global.

La ZAL ha de fomentar, por tanto, el desarrollo logístico integral de la Bahía, y no solamente crear oferta de espacios y áreas para la logística; ha de suplir a instituciones y entramados público-privados que en otros puertos llevan décadas y casi siglos de implantación y desarrollo, e implicarse en propiciar proyectos de logística integral, con atención a todos los eslabones de la cadena, de empresas y operadores que opten con carácter estratégico por elegir este ámbito y su puerto como base de operaciones a escala internacional".

El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar, en su Memoria de Ordenación, establece como el primero de sus objetivos: "DESARROLLAR EL POTENCIAL TERRITORIAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR Y FAVORECER SU CONSOLIDACIÓN COMO ESPACIO PRODUCTIVO Y GRAN NODO DE TRANSPORTE Y LOGÍSTICO DEL SUR DE EUROPA.

El Campo de Gibraltar ocupa una posición geoestratégica de trascendencia permanente a lo largo de la historia, que se está revalorizando en el nuevo contexto mundial de relaciones. Durante décadas el Puerto de Algeciras ha tendido a funcionar como un poderoso organizador de flujos de

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	26/65



transporte marítimo, pero con un bajo nivel de conexión con su hinterland. También sus industrias portuarias, han aprovechado las conectividades marítimas para aprovisionamiento de materias primas, pero no han optimizado su integración en el territorio.

El Plan debe acometer una misión histórica para este ámbito, resolviendo los déficits de estructuración del puerto con su territorio y ordenando la consolidación como espacio productivo de significación global, vinculado a las funciones de transporte y logísticas, así como a las nuevas actividades energéticas y transformadoras que emerjan y se desarrollen en el siglo XX.

Además, este ámbito dispone de potenciales endógenos de producción primaria, apoyados en la climatología, la disponibilidad de agua y su propia estructura productiva que requieren una optimización de sus oportunidades".

2.4 CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS EN LA LOUA.

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, "la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación" (artículo 36.1 LOUA). En el artículo 37.1 se establece que "se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística", pudiendo ser total o parcial.

En el artículo 38 se establece del concepto de modificación, en su punto 1: "Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación".

Las modificaciones que se proponen afectan a determinaciones de ordenación pormenorizada de un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado, y no son de una magnitud tal que supongan una alteración ni integral ni sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa, este documento es una Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios.

Se considera que ninguna de las alteraciones incluidas en esta Innovación por Modificación Puntual afecta o resultan incluidas en lo que la LOUA 7/2002 entiende por Ordenación Estructural en su artículo 10.1.A) y B).

En cuanto a la procedencia del inicio de su tramitación, en el artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento, la LOUA establece que la iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento podrá realizarse, "en el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus innovaciones... sólo en los casos de

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	27/65



modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada".

En la innovación se atenderán las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en el punto 2 del artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

2.5 CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS.

Las alteraciones establecidas en este documento encajan dentro del concepto de Innovación por Modificación Puntual, según lo establecido en los artículos 1.1.6 Régimen General de la innovación del plan y 1.1.7 Revisión y Modificaciones, de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Los Barrios.

2.6 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN.

El fin último de esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios **es desbloquear el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, y su sectorización, eliminando ciertas determinaciones.**

Apelando al carácter estratégico y de interés autonómico que posee el sector SUNS-2 Centro de Mercancías (como ya se ha indicado a lo largo de la exposición previa), quedará plenamente justificada la formulación de esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios.

Según el Plan Funcional del Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras, "llegado el momento pueda acometerse el desarrollo de estos dos sectores sin necesidad de modificar el presente Plan Funcional, pues sí se recoge el Plan de Utilización de los espacios que integran los dos sectores, que, según el artículo 12.2 de la Ley 5/2001 es determinante".

El PGMOU de Los Barrios subraya la importancia del desarrollo de dicho Sector, a nivel comarcal, y su urgencia, calificando la actuación de la ZAL-4 como la última oportunidad territorial en la Comarca del Campo de Gibraltar de poder satisfacer las necesidades del Puerto de Algeciras: "2. Centro de Transportes de Mercancías en el Área de la ribera del Guadarranque a la altura de la estación ferroviaria de San Roque. Se trata, a nuestro entender, de la última oportunidad territorial que le queda a la comarca para, definitivamente, concretar las potencialidades y sinergias que proyecta la actividad del Puerto de Algeciras, en relación con actividades de contenerización, distribución y comercialización de mercancías"...

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	28/65



Asimismo, el PGOU de Los Barrios pone de manifiesto su carácter prioritario: *"Entre las actuaciones estratégicas propuestas en el Nuevo Plan General, no cabe duda que la aportación de un suelo óptimamente urbanizado para el desarrollo de actividades productivas, donde adquieran un peso específico significativo las de carácter logístico, es especialmente necesaria para el equilibrio productivo y el desarrollo económico de la comarca, constituyéndose en una prioridad irrenunciable en las directrices de política urbana del municipio de Los Barrios, demostrando, de esta forma, una actitud de máxima responsabilidad hacia la construcción del territorio metropolitano. El desarrollo de un Parque de Actividades de estas características posibilitaría la activación de campos productivos- que en la actualidad se mantienen en estado latente- vinculados con la febril actividad desarrollada en el Puerto de Algeciras y en las industrias de cabecera que se asientan en el frente litoral de la Bahía. Se trataría con ello de revertir el carácter de pasivos territoriales que actualmente manifiestan estos asentamientos, para llegar a convertirse en auténticos hechos diferenciales, valores añadidos que posee la comarca en los que cimentar la revitalización y diversificación de su tejido productivo, con el objetivo de alcanzar una organización y estructuración competitiva para desarrollar el rol de Puerta de Europa que la literatura especializada le asigna a esta subregión de forma permanente"*.

Por último, hay que destacar el Carácter Estratégico y de Interés Autonómico que la ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas posee. El PGOU de Los Barrios, en su artículo 11.2.1. *Definición de Suelo Urbanizable Sectorizado* incorpora el Suelo SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico, estableciendo además el carácter crucial y potestativo de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (impulsora mediante el Convenio citado de esta Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios), pues le otorga la decisión de impulsar el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías: *"De igual forma, por su carácter estratégico e interés autonómico se incorpora en esta categoría (Suelo Urbanizable no Sectorizado) los terrenos que delimitan el Sector 4 del Plan Funcional de la ZAL del Campo de Gibraltar, cuya sectorización y ejecución se hace depender de la decisión de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía"*.

Todo ello, junto a lo anteriormente expuesto, justifica la procedencia de la formulación de esta Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	29/65



III MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.

Se plantean los siguientes **Objetivos** para esta Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios:

- Potenciar el desarrollo urbanístico y la sectorización del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, coincidente con el Sector 4 del Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras.
- Desbloquear determinaciones del vigente PGMOU de Los Barrios que imposibilitan actualmente dicha sectorización.
- Ofrecer una alternativa a la situación económica de la Comarca del Campo de Gibraltar, mediante la creación de esta Zona de Actividades Logísticas ZAL-4 Cortijo Grande de Guadarranque-Villegas, que favorezca la creación de nuevos puestos de trabajo y genere sinergias entre los distintos agentes involucrados en el proceso logístico.
- Atender a la consideración de última oportunidad para la comarca, establecida en el propio PGMOU de Los Barrios.
- Potenciar (dando respuesta a los mismos) el carácter estratégico y de interés autonómico que posee el SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, manifestado en los distintos Planes expuestos en este Documento: PF ALBA, POT CG, PITMA, PGMOU Los Barrios.
- Dar forma expresa al compromiso adquirido entre APPA y CGC con la firma del Convenio citado para el desarrollo de la ZAL-4.
- No interferir ni modificar otros parámetros de ordenación, como superficie del sector, usos permitidos/prohibidos, edificabilidad, ordenación pormenorizada, etc...

Como se ha comentado anteriormente, el fin último de esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios es desbloquear el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, y su sectorización, eliminando ciertas determinaciones.

Los **critérios** que se han considerado a la hora de redactar esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios, en base a tres grandes aspectos, son los siguientes:

- La Valoración Ambiental.
 - Integración en el territorio.
 - Grado de adecuación a la ordenación territorial y al carácter estratégico expresado en el modelo territorial del POT Campo de Gibraltar.
- La Valoración Social y Económica.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	30/65



- Mejorar la situación económica de la Comarca del Campo de Gibraltar, mediante la creación de esta Zona de Actividades Logísticas ZAL-4 Cortijo Grande de Guadarranque-Villegas, que favorezca la creación de nuevos puestos de trabajo y genere sinergias entre los distintos agentes involucrados en el proceso logístico.
- Potenciar el objetivo principal: "la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado".
- La Valoración Urbanística.
 - Grado de adecuación del planeamiento a las determinaciones del Plan Funcional del Área Logística del Campo de Gibraltar.
 - Eliminación de las vinculaciones entre el desarrollo urbanístico del SUO-10 (ZAL-3 El Cañuelo) y la sectorización del SUNS-2 CTM; una vez se ha cumplido ya el horizonte temporal establecido tanto en el PGMOU de Los Barrios como en el Plan Funcional ALBA.
 - Eliminación de las vinculaciones entre la sectorización del SUNS-2 CTM y el trazado de la futura variante A-7 (actualmente sólo aprobado el Estudio Informativo), o determinaciones sobre accesos e infraestructuras.
 - Canalización de lo expresado en el artículo 11.2.1 del PGMOU de Los Barrios, que redundaría en el carácter potestativo de la CFIOT, a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, para impulsar la sectorización del SUNS-2 CTM.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.

La presente Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios **conlleva las siguientes alteraciones:**

- A) Se modifica el punto 1 del artículo 11.2.2. *Condiciones urbanísticas generales para la sectorización*, estableciéndose del siguiente modo:

"1. Podrá iniciarse el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

En el caso de los suelos urbanizables no sectorizados de reserva podrá procederse a la sectorización siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POT".

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	31/65



B) Se elimina el punto 4 del artículo 11.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2, quedando su redacción del siguiente modo:

“1. Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.

2. La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 04, y 0,5 m2t/m2s.

3. En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con Uso Global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno de la Vega del Guadarranque.

4. La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General”.

C) Se modifica la ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, para adecuarla a las modificaciones de los apartados A) y B).

Las modificaciones A) y B) fueron ya introducidas en el Documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU de Los Barrios, en cuya Memoria se expone:

“En efecto, el Plan General de Los Barrios de 2008 da respuesta a la consideración necesaria para proceder a la sectorización para las áreas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico, puesta de manifiesto en la página 3 de la Resolución de 2008, al contemplar el propio PGOU áreas del SINS de carácter estratégico e interés autonómico que el Plan de Ordenación del Territorio Subregional podrá calificar como ámbito de interés Supramunicipal cuando éste entre en vigor.

En este sentido, ha de recordarse que la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar acontece el 19 de Marzo de 2012, es decir, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Los Barrios, de ahí, la remisión contenida en el PGOU de su posterior entrada en vigor del instrumento de carácter territorial. No obstante, el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en el 2008, hace referencia en el citado precepto que se podrá proceder a la sectorización de las referidas áreas del suelo urbanizable no sectorizado en el “momento en que se apruebe este Plan Subregional””.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	32/65



Se añade en dicha Memoria del Documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU de Los Barrios:

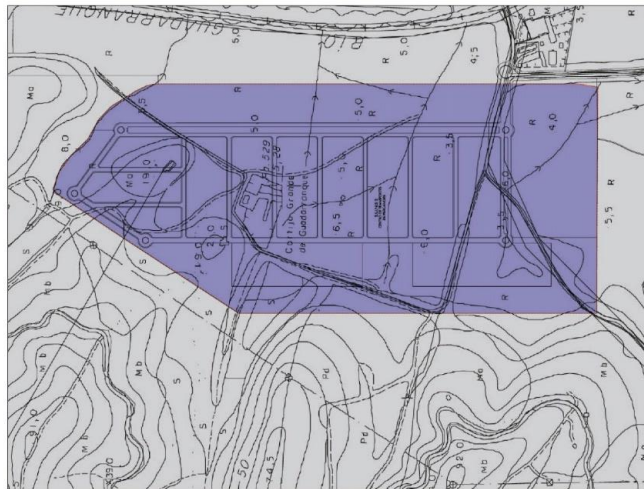
"En base a la regulación contenida en el artículo 11.2.2, el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico e interés autonómico, no se encuentra condicionado; por ello, se elimina el párrafo 4 del artículo 11.2.6 relativo a las condiciones específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2".

Se adjunta por último la Ficha modificada correspondiente al SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	33/65



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
IDENTIFICACION:	SECTOR URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS BARRIOS
USO:	USO RESIDENCIAL DE BARRIO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION URBANÍSTICA:	<p>1. DENSIDAD DE EDIFICACIONES: 0,15</p> <p>2. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIONES: 4,50</p> <p>3. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>4. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>5. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>6. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>7. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>8. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>9. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p> <p>10. ANCHURA MÁXIMA DE CALLES: 10,00</p>
DETERMINACIONES VINCULANTES Y CARACTERES PARA LA ORDENACION URBANÍSTICA:	<p>1. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>5. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>6. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>7. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>8. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>9. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>10. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p>



SUNS.2.
CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Página	34/65





ANEJO II: INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	35/65



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS LOS BARRIOS (CÁDIZ)

N.º Expediente: EAE/S-22/2021

1. OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 20/09/2021 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el Informe Ambiental Estratégico relativo a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS LOS BARRIOS (CÁDIZ).

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la citada Ley 3/2015, de 29 de diciembre, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la Ley 3/2015, quedó regulada en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS LOS BARRIOS (CÁDIZ), se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Página	36/65





3. TRAMITACIÓN

En fecha de 14 de diciembre de 2021, se recibió en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS LOS BARRIOS (CÁDIZ), en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador de la Innovación del PGOU y del Documento Ambiental Estratégico del mismo.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 3 de febrero de 2022, del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios, para la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS LOS BARRIOS (CÁDIZ).

Con anterioridad y en relación con este expediente, entró en esta Delegación Territorial y con el mismo ámbito de actuación el expediente EAE-14/2021 de evaluación ambiental estratégica ordinaria en fecha 24 de enero de 2022 denominado PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS LOS BARRIOS (CÁDIZ) cuya tramitación más extensa en el tiempo solapa con el objeto del plan evaluado en este informe.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Cádiz, como órgano ambiental, sometió el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dado que el objeto del plan, es un cambio de carácter urbanístico que condiciona al plan de sectorización y que implica meros cambios organizativos en el PGOU no es hasta el pronunciamiento de la declaración ambiental estratégica de la EAE-14/2021 el momento de una evaluación exhaustiva.

Se ha procedido, por el principio de simplificación administrativa del artículo 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y como adelanto al futuro plan de sectorización a consultar a los interesados y a usar la información de la que dispone esta Delegación Territorial.

En la tabla siguiente se han recogido a los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	37/65	



Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
Asociación Ecologista AGADEN.	03/02/2022	-
Grupo Ecologista VERDEMAR - Ecologistas en Acción	03/02/2022	10/04/2022

Como recurso adicional usaremos el informe de Gestión del Medio Natural de fecha 24 de febrero de 2022 relativo al expediente EAE-14/2021 sobre el mismo ámbito de actuación.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (extracto de la documentación presentada)

Extraemos del borrador el objeto de la presente modificación puntual:

- Potenciar el desarrollo urbanístico y la sectorización del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, coincidente con el Sector 4 del Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras.
- Desbloquear determinaciones del vigente PGMOU de Los Barrios que imposibilitan actualmente dicha sectorización.
- Ofrecer una alternativa a la situación económica de la Comarca del Campo de Gibraltar, mediante la creación de esta Zona de Actividades Logísticas ZAL-4 Cortijo Grande de Guadarranque-Villegas, que favorezca la creación de nuevos puestos de trabajo y genere sinergias entre los distintos agentes involucrados en el proceso logístico.
- Atender a la consideración de última oportunidad para la comarca, establecida en el propio PGMOU de Los Barrios.
- Potenciar (dando respuesta a los mismos) el carácter estratégico y de interés autonómico que posee el SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, manifestado en los distintos Planes expuestos en este Borrador: PF ALBA, POT CG, PITMA, PGMOU Los Barrios.
- Dar forma expresa al compromiso adquirido entre APPA y CGC con la firma del Convenio citado para el desarrollo de la ZAL-4.
- No interferir ni modificar otros parámetros de ordenación, como superficie del sector, usos permitidos/prohibidos, edificabilidad, ordenación pormenorizada, etc...

El fin último de este Borrador de Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios es desbloquear el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, y su sectorización, eliminando ciertas determinaciones.

Para ello propone las siguientes alteraciones:

- A) Se modifica el punto 1 del artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización, estableciéndose del siguiente modo:
 - a) "1. Podrá iniciarse el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar. En el caso de los suelos urbanizables no sectorizados de reserva podrá procederse a la sectorización siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Nora 45 del POTA".

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Página	38/65





- B) Se elimina el punto 4 del artículo 11.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2, quedando su redacción del siguiente modo:
- “Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.
 - La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 04, y 0,5 m²/m²s.
 - En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con Uso Global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno de la Vega del Guadarranque.
 - La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General”.
- C) Se modifica la ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, para adecuarla a las modificaciones de los apartados A) y B).

Respecto a las Alternativas.

- La Alternativa 0** prevé la evolución del ámbito en el caso de no llevar a cabo la modificación, como una más de las opciones posibles, permitiendo establecer una referencia respecto a la que determinar la situación, en términos ambientales, del resto de las alternativas. Del análisis realizado se obtiene, con una valoración 75, una viabilidad baja. Si bien, la situación tendencial se adecúa a la vocación de los usos del suelo, la conservación de las actividades de base primaria no induce riesgos ni tiene efectos significativos sobre metabolismo urbano y la movilidad, en términos sociales y económicos no satisface aspiraciones de la población ni contribuye a resolver los problemas estructurales de empleo, actividad y diversificación económica.
- La Alternativa 1** consiste Revisión total del PGMOU de Los Barrios para adaptarlo a la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Posibilitaría el desarrollo el medio/largo plazo del sector SUNS-2. Con 115 puntos de valoración, obtiene una viabilidad media debido, esencialmente, a la incidencia sobre el periodo de ejecución del plan de sectorización y la Zona de Actividades Logísticas asociadas. La vinculación de estos desarrollos a la revisión del PGMOU en el marco de la LISTA implicaría una ejecución efectiva en un horizonte de medio/largo plazo, dejando sin responder necesidades socioeconómicas de la comarca y retrasando la plena incorporación de las actividades logísticas del Puerto de Algeciras al eje ferroviario Zaragoza-Algeciras. Por otro lado, las actuales condiciones para la sectorización implican la ejecución del Sistema General Viario de Nivel Territorial de conexión entre la A-381 y el ámbito. Ello conllevaría la ejecución de obra de interés territorial no exenta de considerables impactos ambientales por la longitud del trazado y la afección a zonas forestales, hábitats de interés comunitario, espacios de valor paisajístico o su relación con la generación de residuos y consumo de recursos materiales.
- La Alternativa 2** Innovación por modificación puntual del PGMOU vigente, alterando las condiciones de sectorización del SUNS-2, favoreciendo su desarrollo en el corto-medio/plazo. Con 165 puntos de valoración, obtiene una viabilidad muy alta. Desde el punto de vista ambiental, y al igual que en el caso de la alternativa 1, el contenido de la modificación, por su carácter normativo y determinación sobre las condiciones de desarrollo del SUNS-2, no

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Página	39/65





tiene afecciones ambientales significativas sobre los factores analizados. El hecho diferencial se muestra en los aspectos socioeconómicos ya que al desligar el desarrollo del sector del SUO-10 y con la posibilidad de desarrollar la sectorización en el corto/medio plazo se ofrece una alternativa para contribuir a la generación de actividad y empleo alrededor del sector logístico, con gran potencial de crecimiento en la comarca. Ello contribuye a satisfacer las aspiraciones de la población de Los Barrios y su entorno, así como a resolver problemas y necesidades de empleo y diversificación económica en una zona castigada por la pérdida de tejido industrial. Por otro lado, la supresión de las condiciones de sectorización relativas a la obligatoriedad de las conexiones con el Sistema General Viario de Nivel Territorial de conexión entre la A-381 y el ámbito desvincula los impactos ambientales asociados a este proyecto con el ámbito de la modificación.

Esta Delegación Territorial valora que las alternativas son razonables y que buscan compatibilizar la actividad y el desarrollo humano minimizando el impacto en el medio ambiente.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

El análisis básico que hacemos desde esta delegación territorial es que no ponemos determinar el alcance de medidas que son principalmente de carácter urbanístico, si bien siempre es posible hacerlo de forma detallado en el momento que se produzca un plan pormenorizado de la afección del ámbito de actuación.

Valoramos que los cambios que se ofrecen buscan compatibilizar el desarrollo humano y la afección medioambiental siempre que se tomen las medidas oportunas para reducir el impacto. Por ello entendemos que el objeto del presente plan es neutro desde el punto de vista medioambiental a la espera de los futuros planes de desarrollo.

Estas consideraciones, junto con las establecidas a continuación en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

5.1. En materia de Gestión del Medio Natural.

Del informe de fecha 24 de febrero de 2022, y que se incluye en el anexo I del presente informe, se extrae que:

- 1) El área de estudio se encuentra totalmente incluida dentro del ámbito del Plan de Conservación y Recuperación de Aves Necrófagas.
- 2) HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (HIC's). Dentro del ámbito del plan de sectorización pretendido aparecen 7 HIC's, uno de ellos prioritario (marcado con asterisco), enumerados a continuación:
 1. 22601 - Tomillares y matorrales de arenales interiores mediterráneos
 2. 51101 - Espinares y orlas húmedas (RhamnoPrunetalia)
 3. 53302 - Arbustadas termófilas mediterráneas (Asparago-Rhamnion).
 4. 62202* - Majadales de Poa Bulbosa (Poetea Bulbosae).
 5. 6310 - Dehesas perennifolias de Quercus spp.
 6. 92D00 - Adelfares y tarajales (Nerio-Tamaricetea)
 7. 9330 - Alcornocales de Quercus Suber.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	40/65





3) PAISAJE DE INTERÉS PARA LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA. El ámbito del plan de sectorización se encuentra incluido en parte dentro del paisaje de importancia para la conectividad “Mosaicos agroganaderos de interés ecológico”.

Entendiéndose que la información aportada es relevante para los planes futuros en el ámbito de actuación, se adelanta la información para que sea tenida en cuenta y se tomen las medidas oportunas.

5.2. Otras consideraciones de Cultura, Vías Pecuarias, DPH, etc.

El presente informe se emite sin perjuicio a los informes sectoriales que condiciones en los planes de desarrollo. Se considera que en el borrador del plan, el promotor ha tenido en cuenta en la medida de lo posible y se ha hecho referencia al respecto, de las posibles afecciones y el respeto a los elementos sujetos a protección y legislación específica.

5.3. Sobre las sugerencias presentadas por el grupo VERDEMAR-ECOLOGISTAS EN ACCIÓN.

- Respecto a la **sugerencia 1**: No trata aspectos medioambientales.
- Respecto a la **sugerencia 2**: En primer lugar el párrafo completo dice “Finalmente, cabe indicar que en caso de adoptarse todas las medidas indicadas y condicionantes adicionales fijados por las administraciones competentes, la aprobación de la Innovación por Modificación Puntual presenta en su conjunto, una incidencia ambiental positiva.” hasta la determinación del alcance de la sectorización de la zona y las medidas que se propongan de cara a la corrección de los efectos ambientales, no podemos determinar el impacto que se va a producir en la zona, entendiéndose para esta Delegación suficiente que sea no significativo.
- Respecto a la **sugerencia 3**: Para la primera parte de la alegación la respuesta anterior es aplicable. Respecto a los HICs y los planes de conservación en el informe de Gestión del Medio Natural se hace referencia a la información proporcionada, de nuevo emplazamos a analizar las medidas propuesta para corregir el impacto que deberán determinar en el estudio de impacto ambiental del plan de sectorización o de los futuros planes que lo desarrollen.
- El documento de alegaciones salta la numeración a la **sugerencia 6**: Es una cuestión urbanística.
- Respecto a la **alegación 7**: No concreta la relación con la modificación planteada.

6. PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, **sólo a efectos ambientales**,

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Página	41/65	



DETERMINA

Que la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMU DE LOS BARRIOS SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS LOS BARRIOS (CÁDIZ), no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.- **DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	42/65	



ANEXO I.- Relación de Informes y Consultas recibidas

- **Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz. Servicio de Gestión del Medio Natural.**
- **Sugerencias y Alegaciones formuladas por parte del Grupo Ecologista VERDEMAR - Ecologistas en Acción.**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	21/06/2022	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	43/65	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: 019/SGMN/22	Fecha: Firmado digitalmente
Asunto: Informe sobre plan de sectorización SUNS-Los Barrios	
Remitente: Servicio de Gestión del Medio Natural	
Destinatario: DEPARTAMENTO PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL (Servicio de Protección Ambiental)	

1. ANTECEDENTES

- El 26/01/2022 el departamento de prevención y control ambiental solicita informe al servicio de gestión del medio natural acerca del plan de sectorización en el sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías en el término municipal de Los Barrios, con referencia de expediente EAE-14/2021.



Figura 1: Ámbito del plan de sectorización proyectado.



	JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ	24/02/2022 15:12	PÁGINA 1/4
	JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ		
	JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ		
VERIFICACIÓN	[Redacted]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	44/65



➤ El plan pretende el cambio de clasificación del suelo objeto de estudio de urbanizable no sectorizado a urbanizable sectorizado, con el objetivo de establecer una estructura logística que incluiría un parque multifuncional logístico-industrial, centro integrado de servicios, espacios libres y sus correspondientes viarios interiores.

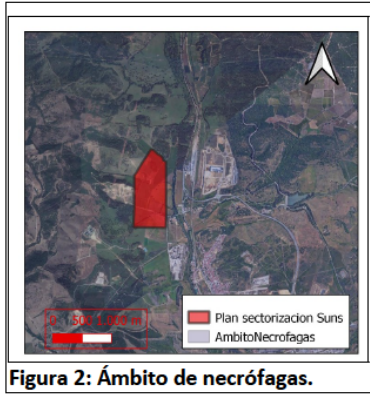
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de Enero de 2011 por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres (Aves necrófagas entre otras). (BOJA 05/02/2011).
- Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde. (BOJA 06/07/2018).

3. ANÁLISIS TÉCNICO

En base a la información recibida en este servicio referente al pretendido plan de sectorización se informa de los siguientes aspectos:

1. ÁMBITO DE AVES NECRÓFAGAS. El área de estudio se encuentra totalmente incluida dentro del ámbito del Plan de Conservación y Recuperación de Aves Necrófagas.



JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ	24/02/2022 15:12	PÁGINA 2/4
JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ		
JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ		
VERIFICACIÓN		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	45/65





3. PAISAJE DE INTERÉS PARA LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA. El ámbito del plan de sectorización se encuentra incluido en parte dentro del paisaje de importancia para la conectividad "Mosaicos agroganaderos de interés ecológico".

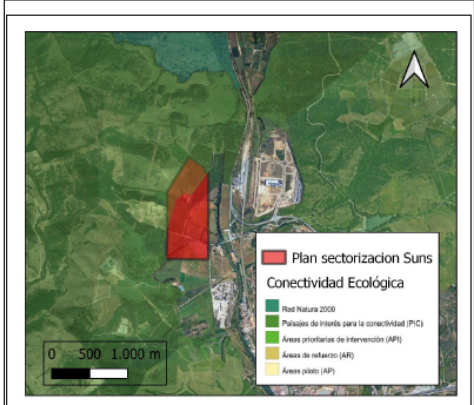


Figura 4: Paisaje de interés para la conectividad.

4. ZONAS PROTEGIDAS. La zona objeto de ordenación no se encuentra incluida dentro de ningún espacio natural protegido ni existen evidencias de la presencia de especies de flora o fauna amenazada dentro de su perímetro.

4. CONCLUSIONES

Se recomienda incluir los aspectos anteriormente indicados en el pertinente estudio de impacto ambiental estratégico.

EL ASESOR TÉCNICO

CONFORME: JEFE DE DPTO.
GEODIV. Y BIODIVERSIDAD

Vº Bº EL JEFE DEL SERVICIO DE
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Carlos Martin Rodriguez

José Manuel López Vázquez

Juan Antonio Martín Gómez



JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ		24/02/2022 15:12	PÁGINA 4/4
JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ			
JOSE MANUEL LOPEZ VAZQUEZ			
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Página	47/65





VERDEMAR-Ecologistas en Acción
 Estrecho de Gibraltar
 LOCAL 6 PLAZA DE ABASTOS
 APDO 126 11360 San Roque (CÁDIZ) ESPAÑA
 Teléfono 956331952 móvil: 677517419
 Correo electrónico:
campodegibraltar@verdemarecologistas.es
<http://www.ecologistasenaccion.org/campodegibraltar>
<http://www.facebook.com/verdemarecologistas>
 @verdemar_EA Verdemar_ecologistas

Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz
Sr. D. Daniel Sánchez Román
Plaza de Asdrúbal, 6. Edificio de la Junta de Andalucía
11071 – Cádiz

Presente.-

De mi mayor consideración:

VERDEMAR-ECOLOGISTAS EN ACCIÓN, representada por, Don Antonio Muñoz Secilla, titular del DNI N° 32.021.113-F, constituyendo domicilio a estos efectos en LOCAL 6, JUNTO A PLAZA DE ABASTOS. C.P. 11360 de San Roque (Cádiz), el Apartado de Correos No. 126, como mejor proceda en Derecho, me presento ante usted, y presentamos **ALEGACIONES** a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de LOS BARRIOS. SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS. EAE S-22.2021 SIMPLIFICADA

1.- Contrarios a esta Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Los Barrios. Existen informes Sectoriales desfavorables. No contempla por tanto un horizonte a corto/medio plazo para el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

La alternativa 0 no se justifica adecuadamente. Existe una zona por desarrollar en el municipio de San Roque.



2.- La valoración ambiental no es creíble. Dicen: “*Modificación Puntual presenta en su conjunto, una incidencia ambiental positiva*”. Esta zona es vulnerable al cambio climático por la tropicalización de clima y las lluvias torrenciales. Es un riesgo cuando el pantano del Guadarranque esté lleno y desaguando. Es una zona inundable.

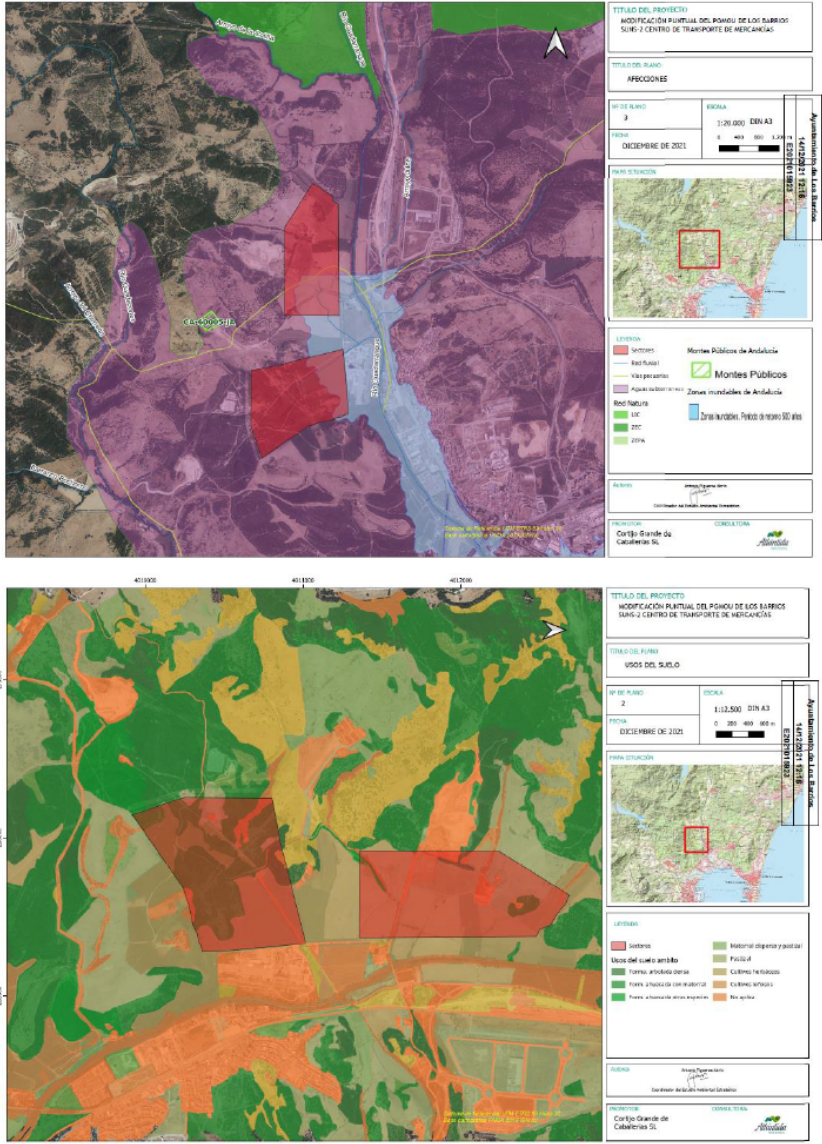
N° Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Página	48/65



Nº Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12



3.- Estos proyectos son insostenibles e inapropiados por su ubicación. Ya existe otros por desarrollar.

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Página	49/65



Estas infraestructuras se encuentran junto a la Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo Andalucía (España)-Marruecos (RBIM), junto al ZEC y ZEPa Los Alcomocales (ES0000049).

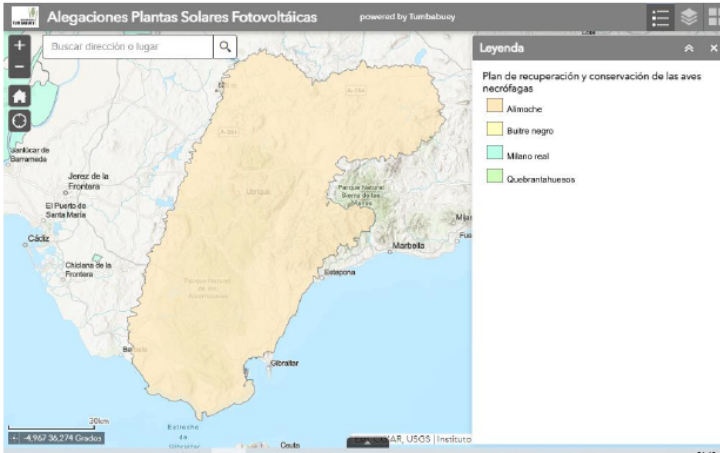
El Parque Natural Los Alcornocales podría sufrir efectos indirectos asociados al proyecto.

Es una zona de alta calidad ecológica y es la principal ruta migratoria para el Estrecho de Gibraltar, aquí hacen sus desplazamientos millones de aves entre Europa y África.

Insistimos en la mala ubicación de estos proyectos por la importancia que tienen estos terrenos para la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres — Directiva 92/43/CEE — Artículo 12, apartado 1 — Sistema de protección rigurosa de las especies animales — Anexo IV, letra a Zonas de descanso y lugares de reproducción — Deterioro o destrucción» SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda) de 28 de octubre de 2021 (*)

3.-1.- PLAN DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN AVES NECRÓFAGAS

La zona en la que se va a desarrollar está **dentro del ámbito de aplicación del Plan de Conservación y Recuperación de Aves Necrófagas, en concreto del Alimoche.**



En Andalucía su categoría de amenaza es EN (en peligro) y en el Nacional VU (vulnerable). A escasos **kilómetros de un nido de una pareja activa.**

A saber: La situación del alimoche en Andalucía es crítica. De las 90 parejas de esta ave necrófaga que había en la comunidad a finales de los 80, ahora solo quedan 25. Es más, ya hay provincias donde esta especie ha desaparecido completamente. Uno de sus bastiones es el Campo de Gibraltar donde sigue permaneciendo en varias de sus sierras, Cádiz sustenta a más del 50% de la población andaluza.

Nº Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZX45RR74	Página	50/65



La instalación de esta infraestructura supondría una pérdida cuantitativa de hábitat de alimentación para esta especie necrófaga que busca su alimentación en zonas abiertas de mosaicos de bosque, matorrales y pastizales. Exactamente las zonas a ocupar por este proyecto. Por esta trascendencia cualquier posible afección debería ser eliminada.

3.2.- TERRITORIOS AGUILAS PERDICERAS

La presencia de águilas perdiceras en las cercanías de esta zona es muy frecuente, la distancia al territorio de cría más cercano se encuentra a menos de 10 km del nido. La ubicación del “parque solar” es habitual para como zona de caza. La propia Junta de Andalucía se enorgullece de la calidad de la población andaluza de esta especie y la define como reservorio nacional. El águila perdicera está catalogada tanto a nivel autonómico como nacional como (VU) vulnerable, la Consejería desarrolla desde el 2004 el Programa de actuaciones para la conservación del águila perdicera en Andalucía cuyo fin es incrementar las probabilidades de persistencia a largo plazo del núcleo andaluz.

3.-4 TERRITORIOS ÁGUILAS CULEBRERAS

La ubicación de estos terrenos es de extrema valía para las parejas de águilas culebreras que crían en las sierras aledañas, siendo refugio para sus presas.

3.5.- CERNÍCALO PRIMILLA

La presencia de esta ave protegida en la zona es importante, siendo uno de los últimos emplazamientos de esta ave paseriforme catalogada como (VU) por el Libro Rojo de las Aves de España 2021.

El último Libro Rojo señala lo siguiente:

Se estima que la población española pudo aumentar gradualmente a lo largo del siglo XX hasta el año 2005 y que comenzó a disminuir a partir de entonces (Bustamante et al., 2020). Con base en estas estimas previas y en la cifra obtenida en el censo 2016-2018 se percibe un declive general que se puede cuantificar entre un -28 % y un -40 % (Bustamante et al., 2020). Si la cifra real fuera superior por la subestimación que se considera en las deficiencias de los censos previos, ese declive, sin duda, sería muy superior al -50 %.

Mediante el ajuste de un modelo de regresión local a todos los censos disponibles por comunidades autónomas en los últimos 40 años, Bustamante et al. (2020) establecieron que la población en España está disminuyendo desde el año 2012 a un ritmo de un 6 % anual, con lo que en los últimos 7 años (2012-2019) habría disminuido un 43 % de media. Aunque se puede considerar que el declive es generalizado y más marcado en el área más occidental.

En Andalucía entre 2012 y 2019 el descenso ronda el 57%, por lo que la situación es muy preocupante, lo que justifica su catalogación como “ En Peligro”.

Por todo ello sugerimos que la especie debería estar catalogada como “En Peligro”, no estando actualmente catalogada.

Nº Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCXG45RR74	Página	51/65



En la guía que el propio Miteco elaboró sobre implantación de fotovoltaicas y aves esteparias se determina que la zona donde se pretende ubicar la instalación (cuadrícula 10x10) es justo el límite de la zona de alta sensibilidad para esta especie.



Zona de alta sensibilidad para la especie

Según la monografía: “El Cernícalo Primilla en España. Población reproductora en 2016-18 y método de censo. SEO-Birdlife. Monografía 53”.

En Andalucía sólo se encuentran dos municipios con más de 100 parejas de la especie, Jerez de la Frontera en Cádiz y Aznalcázar en Sevilla, y con entre 100 y 50 parejas están las de los municipios sevillanos de Mairena del Alcor, Écija y Carmona, Niebla en Huelva, Córdoba y Baena en Córdoba, y en Cádiz, en el entorno del campo de Gibraltar-Alcornocales, están las de los municipios de Alcalá de los Gazules y Los Barrios.

La colonia de la Iglesia San Isidro Labrador con alrededor de 50 parejas puede estar entre las 3 más importantes de la comunidad autónoma.

Colonia con más de 60 parejas de cernícalo primillas a escasos 5km de la instalación No es de recibo que una de las aves de presa más asociado al medio agrícola que cría en zonas urabanas vea limitada su zona de alimentación por la masiva implantación de infraestructuras en sus mejores hábitats.

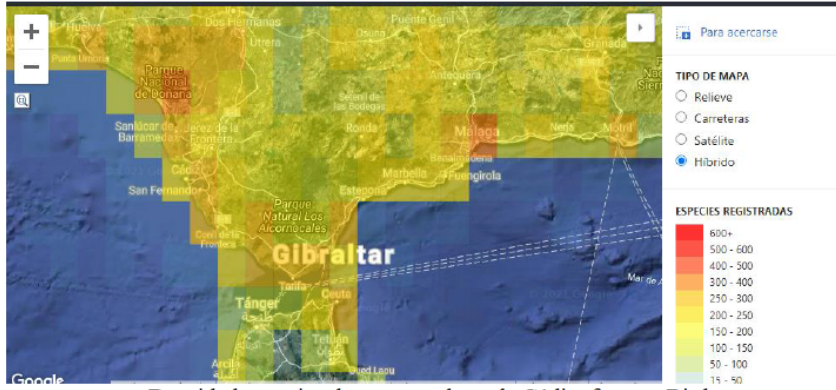
Las bases de datos de las plataformas de ciencia ciudadana confirman la mala ubicación de esta instalación. Las plataformas de ciencia ciudadana han recogido información de elevado interés al respecto de este enclave. Más de 110 especies de aves han sido observadas en las inmediaciones.

Nº Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Página	52/65





Densidad especies de aves en el sur de Cádiz: fuente eBird

En la zona se ha visto la culebra de cogulla, además de una mantis catalogada como VU, *Apteromantis aptera*.

En las charcas estacionales existen numerosas especies por catalogar protegidas por la ley. Es una de las pocas zonas donde habita el galápagos europeo (*Emys orbicularis*) incluido en la lista roja de especies amenazadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (IUCN) en la categoría L/R-Casi Amenazada (Global IUCN 1996) y en la categoría VU-Vulnerable (España IUCN 2002).

Hemos visto la Araña Negra de los Alcornocales *Macrothele Calpeiana*, catalogada como vulnerable en el Atlas y libro rojo de los invertebrados amenazados de España

Así como la presencia de salamandra (*S. salamandra longirostris*) – especie catalogada como vulnerable (VU). Libro Rojo de España, se trata de un Endemismo bético. En Anfibios y Reptiles de la Provincia de Cádiz (1995) Junta de Andalucía., la víbora hocicuda (*Vipera latastei arundana*). La especie se considera Casi amenazada en Libro Rojo de España, pero la subespecie recientemente descrita estará por valorar. Otro endemismo bético. Por su reducida distribución representa un taxon de interés, el sapillo moteado (*Pelodytes ibericus*). Endemismo ibérico, el eslizón ibérico (*Chalcides bedriagai*) – Endemismo ibérico...

6.- IMPACTO VISUAL

No se cumple con lo establecido en el artículo 57 de la LOUA, donde se dice literalmente que los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar, entre otras, las siguientes condiciones:

- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

La localización y el tamaño de la actuación propuesta (y sus efectos sinérgicos, con actuaciones similares muy cercanas) impiden el cumplimiento de las limitaciones mencionadas. La actuación solicitada afecta de un modo directo a la percepción del paisaje y supone que éste pierda naturalidad, perceptibilidad y aumentará su vulnerabilidad, suponiendo una severa degradación del paisaje durante toda la vida de la

° Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482	10/04/2022 20:16	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4V0EOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4V0EOCZGX45RR74	Página	53/65



instalación. El resultado será un alto impacto sobre un paisaje especial, escaso y frágil, de interés cultural, etnológico y turístico. Por lo tanto, promueve la desaparición de este paisaje y de los recursos que aporta.

7.- Existen otros proyectos en la zona (Parques Eólicos, Parques Solares, ZAL en San Roque, tendidos de A.T. etc) Se está contraviniendo el art. 10 párrafo tercero del Real Decreto 1131/1988, que ordena que en el EIA se diferencien los efectos simples de los acumulativos y sinérgicos, esto determina la nulidad de las autorizaciones. Existen jurisprudencias que avalan nuestra alegación.

7.- PAISAJE

El Convenio Europeo del Paisaje (CEP) fue presentado por el Consejo de Europa en Florencia en 2000. Hasta ahora ha sido ratificado por más de treinta países, entre ellos España, donde entró en vigor el 1 de marzo de 2008. Las Comunidades Autónomas están obligadas a desarrollar los principios y reglamentaciones del CEP cuando determinadas infraestructuras, como es esta u otras instalaciones que se pretenden instalar, supongan o puedan suponer una ocupación o fragmentación del paisaje, como es este el caso. El paisaje es entendido como “un bien público esencial para el bienestar individual y social, componente fundamental del patrimonio natural y cultural, y que como tal contribuye a la identidad europea”. El hecho de que estas afecciones hayan tenido poca o nula consideración hasta la fecha, es un motivo adicional para empezar a hacerlo. Los procesos de artificialización y fragmentación del territorio han supuesto la generalización de paisajes culturales que, a veces, acumulan resultados adversos, tales como pérdida de belleza, banalización, uniformización, cambios del carácter y deterioro de la funcionalidad ecológica. Esta avalancha de proyectos puede estar incubando una burbuja especulativa que ocasione los mencionados efectos adversos, por lo que la Administración no puede eludir su obligación de salvaguarda y de tutela de este bien público, el paisaje.

La Junta de Andalucía y el gobierno central tienen que seguir la pauta de diferentes países y regiones de Europa, donde se han ido gestando importantes instrumentos normativos y de ordenación y gestión del territorio que abogan por la protección, regulación y gestión, no sólo de entornos naturales más o menos bien conservados, sino también de paisajes concretos que muestran, en general, buenas condiciones de conservación o que resultan especialmente atractivos por sus valores culturales.

Una ordenación del territorio coherente entiende que el espacio agrario, además de su valor productivo, tiene una función amortiguadora que preserva la identidad de cada núcleo de población y constituye una reserva para futuros usos, no necesariamente urbanos.

No olvidemos que el suelo es uno de los recursos naturales no renovables del planeta. No obstante, es sistemáticamente infravalorado. En las últimas décadas lo hemos empobrecido, explotado, sellado, erosionado y contaminado hasta límites insospechados. Según la FAO, el 33% de los suelos del planeta está de moderada a altamente degradado debido a la erosión, el agotamiento de nutrientes, la acidificación, la salinización, la compactación y el sellado o la contaminación química. La ocupación del suelo en Europa es la mayor amenaza a los suelos fértiles. Cada año 1000 km

Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	54/65



cuadrados son sellados con hormigón y superficies de asfalto: el equivalente a aproximadamente 500 campos de fútbol cada día.

Hoy, la actividad agrícola, ganadera, forestal ya está en riesgo por el mal estado en el que se encuentran suelos en gran parte de Europa. El suelo es esencial para la biodiversidad. Además de aportar un hábitat para la vida subterránea, es imprescindible para la supervivencia de la mayoría de las especies terrestres. El suelo es además un elemento clave del sistema climático, ya que tiene el potencial de capturar enormes cantidades de carbono: los suelos europeos contienen una cantidad de carbono equivalente al CO2 emitido por los sectores de transporte, calefacción, industria y energía en Europa durante un periodo superior a 40 años. Unos suelos saludables juegan un papel esencial en la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático, como las inundaciones, las olas de calor y sequías.

En virtud de todo lo expuesto, procede y

SUPLICO a ese organismo, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo OTROSI DIGO que en virtud de las disposiciones de aplicación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común se me tenga por parte en el expediente de protección de la legalidad dándoseme traslado de todas las actuaciones que se sucedan.

Por ser de Justicia que respetuosamente pedimos en el Campo de Gibraltar, a 07 de 03 de 2022

Por Verdemar Ecologistas en Acción,
Presidente, Don Antonio Muñoz Secilla



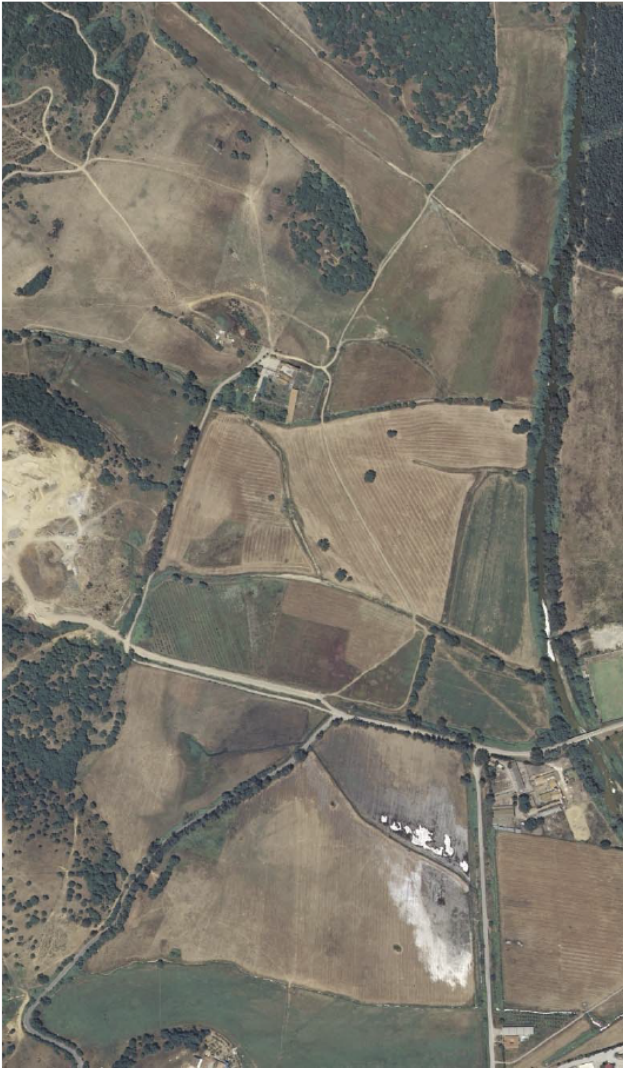
[Handwritten signature in blue ink over the logo]

Nº Reg. Entrada: 202299903668884. Fecha/Hora: 10/04/2022 20:16:12

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		10/04/2022 20:16	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	[Redacted]		

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	55/65





ANEJO III:

DOCUMENTACIÓN DE CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

CORTIJO GRANDE DE CABALLERÍAS, S.L.
IGNACIO SORIANO SOMOVILLA - ARQUITECTO.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	56/65



Al objeto de realizar una Nueva Consulta Previa, y en relación al expediente **2021/PES_02/003118**, de **Innovación por Modificación Puntual** del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios, en relación a **SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías**, reconocido además como Zona de Actividades Logísticas ZAL-4 Cortijo Grande-Villegas del Área Logística de Interés Autonómico Bahía de Algeciras;

SE HACE CONSTAR:

- Que se ha realizado Consulta Previa, con número de referencia 22-DG-CPU-109, y en cuya respuesta se detalla que *"la información no resulta suficiente como para descartar que la misma pueda generar impactos significativos sobre la salud"*.
- Que, al objeto de subsanar dichas deficiencias y aclarar aquellos aspectos que no han quedado suficientemente aclarados, se aporta ahora este Documento, para iniciar una NUEVA CONSULTA PREVIA.

Y, para ello, SE EXPONE:

- Que la Administración promotora de este instrumento de planeamiento es el Ayuntamiento de Los Barrios (Cádiz), a instancia de la sociedad Cortijo Grande Caballerías, S.L., la cual ha firmado Convenio al respecto con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA), dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía (se cumplimenta así el ap. a) del artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de Diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- Que esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios constituye un Expediente diferenciado del trámite urbanístico de Plan de Sectorización; pues **son instrumentos de planeamiento distintos**.
-
- Que el objeto de dicha Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios es solamente *"el cambio de las determinaciones para la sectorización de dicho Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías"*.
- Que dicho cambio en las determinaciones afecta a los puntos 11.2.2 y 11.2.6 (así como a la Ficha) de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Los Barrios.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	57/65



- Que este cambio de determinaciones responde únicamente a **una cuestión de plazos, de tiempo** (se cambia la condición *sine qua non* del desarrollo previo del sector SUO-10, por ejemplo), sin alterar aspectos como edificabilidad, usos, etc...
- Que dicho cambio en los plazos no supone ninguna modificación en el entorno urbano, ni conlleva posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales o sobre estilos de vida (ap. d) del artículo 13 del Decreto 169/2014).
- Asimismo, al no haber ninguna modificación, este cambio en los plazos no supone que ninguna población (existente o prevista) se vea potencialmente afectada (ap. e) del artículo 13 del Decreto 169/2014).
- Por todo ello, y al objeto de cumplimentar el ap. f) del artículo 13 del Decreto 169/2014, se estima que la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud es **nula**, al no existir población afectada.

Se adjunta a continuación, para una mejor comprensión, las determinaciones del planeamiento vigente a modificar (art. 11.2.2 y 11.2.6, y ficha); y dichas determinaciones ya modificadas. Quedan recogidas, respectivamente, en el Borrador de esta Innovación en sus apartados 1.4.4 *Determinaciones del planeamiento vigente – PGMOU de Los Barrios* y 3.2 *Descripción de la Innovación Puntual del PGMOU de Los Barrios*.

Antonio Figueroa Abrio

Consultor ambiental

Geógrafo. Col. Nº 3.121.

En Jerez de la Frontera, a 18 de noviembre de 2022

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	58/65



1.4.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE – PGMOU DE LOS BARRIOS.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios clasifica la totalidad del ámbito como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

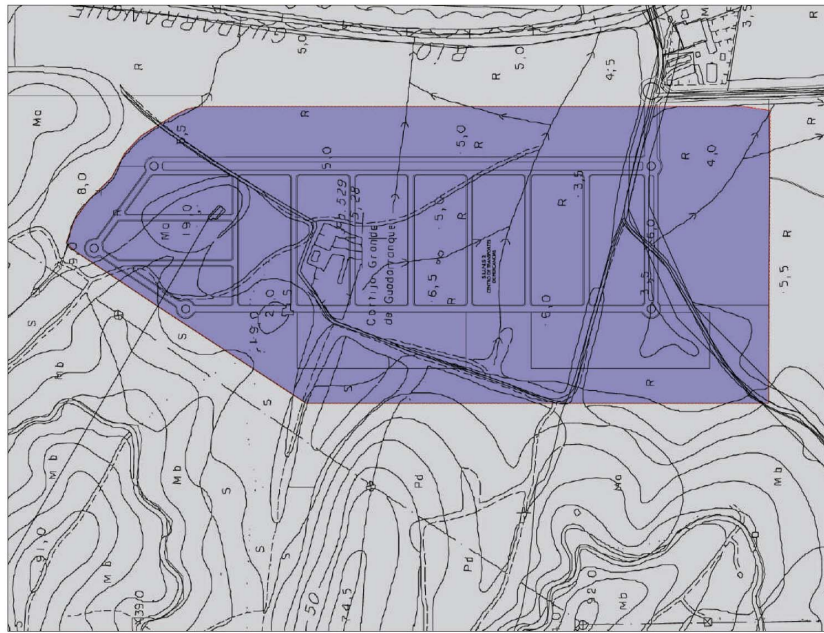
Se indica en los planos del PGOU una ordenación no vinculante, remitiendo al Plan de Sectorización para su ordenación pormenorizada.

Las determinaciones para el Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías se establecen en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Los Barrios, dentro del Título XI. Régimen del Suelo Urbanizable, en su Capítulo II. El Suelo Urbanizable No Sectorizado. Asimismo, quedan recogidas en la Ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, incluida en los Anexos a dichas Normas Urbanísticas (Anexo 5. Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Así, primeramente, el artículo 11.2.1. Definición de Suelo Urbanizable Sectorizado incorpora el Suelo SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Carácter Estratégico, estableciendo el carácter crucial y potestativo de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (impulsora mediante el Convenio citado de este Borrador de Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios), pues le otorga la decisión de impulsar el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías: "De igual forma, por su carácter estratégico e interés autónomo se incorpora en esta categoría (Suelo Urbanizable no Sectorizado) los terrenos que delimitan el Sector 4 del Plan Funcional de la ZAL del Campo de Gibraltar, cuya sectorización y ejecución se hace depender de la decisión de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía".

En el artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización, se establece:

1. "Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanísticas teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4V0EOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4V0EOCZGX45RR74	Página	59/65



formulación del Plan de Sectorización a aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

Se priorizará el desarrollo de los ámbitos de Suelos Urbanizables No Sectorizados de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos por éste.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Público del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación".

El artículo 11.2.6. Condiciones específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2 dispone:

1. "Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.

2. La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 0,4 y 0,5 m²/m²s.

3. En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con uso global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno del Vega del Guadarranque.

4. Se podrá proceder a la sectorización, una vez se haya iniciado la ejecución del sector de suelo urbanizable ordenado SUO 10 y quede garantizada, primero, la conexión con el ámbito del Centro de Transporte de Mercancías desarrollado en el Término de San Roque y segundo, la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

5. La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General".

Por último, se reflejan esas determinaciones en la Ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, incluida en los Anexos a dichas Normas Urbanísticas (Anexo 5. Suelo Urbanizable No Sectorizado), y que se adjunta a continuación.

Se establece como Uso Global para el SUNS-2 el de Centro de Transporte de Mercancías / Actividades Económicas.

Como objetivos para la ordenación pomenorizada, se propone "completar la oferta del Centro de Transportes de Mercancías a desarrollar en el SUO-10 "Centro de Transportes de Mercancías" localizado en posición adyacente o complementar las actividades a desarrollar en el mismo con una oferta cualificada y singular de actividades económicas". En la actualidad, el Sector de la ZAL.3 "El Cañuelo", coincidente con dicho suelo SUO-10, aún no ha sido desarrollado urbanísticamente.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4V0EOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4V0EOCGX45RR74	Página	60/65



3.2 DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.

Este Borrador de Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios posee las siguientes alteraciones:

A) Se modifica el punto 1 del artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización, estableciéndose del siguiente modo:

"1. Podrá iniciarse el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

En el caso de los suelos urbanizables no sectorizados de reserva podrá procederse a la sectorización siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Nora 45 del POT".

B) Se elimina el punto 4 del artículo 11.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2, quedando su redacción del siguiente modo:

"1. *Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.*

2. *La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 04, y 0.5 m²/m²s.*

3. *En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con Uso Global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno de la Vega del Guadarranque.*

4. *La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General".*

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VVOECZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VVOECZGX45RR74	Página	62/65



- C) Se modifica la ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, para adecuarla a las modificaciones de los apartados A) y B):

Las modificaciones A) y B) fueron ya introducidas en el Documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU de Los Barrios, en cuya Memoria se expone:

"En efecto, el Plan General de Los Barrios de 2008 da respuesta a la consideración necesaria para proceder a la sectorización para las áreas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico, puesta de manifiesto en la página 3 de la Resolución de 2008, al contemplar el propio PGOU áreas del SINS de carácter estratégico e interés autonómico que el Plan de Ordenación del Territorio Subregional podrá calificar como ámbito de interés Supramunicipal cuando éste entre en vigor.

En este sentido, ha de recordarse que la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar acontece el 19 de Marzo de 2012, es decir, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Los Barrios, de ahí, la remisión contenida en el PGOU de su posterior entrada en vigor del instrumento de carácter territorial. No obstante, el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en el 2008, hace referencia en el citado precepto que se podrá proceder a la sectorización de las referidas áreas del suelo urbanizable no sectorizado en el "momento en que se apruebe este Plan Subregional".

Se anade en dicha Memoria del Documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU de Los Barrios:

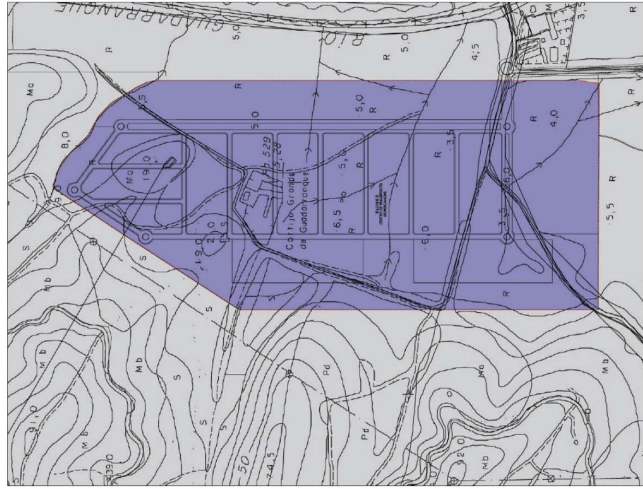
"En base a la regulación contenida en el artículo 11.2.2, el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico e interés autonómico, no se encuentra condicionado; por ello, se elimina el párrafo 4 del artículo 11.2.6 relativo a las condiciones específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2".

Se adjunta a continuación la ficha modificada correspondiente al SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCZGX45RR74	Página	63/65



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
IDENTIFICACION:	SUELO DESTINADO A SER TRANSFORMADO EN UN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
DESCRIPCION:	SUELO DESTINADO A SER TRANSFORMADO EN UN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
DE TERMINACIONES DE LA ORDENACION PUNTUAL	
1. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
5. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
6. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
7. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
8. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
9. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
10. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
11. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
12. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
13. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
14. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
15. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
16. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
17. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
18. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
19. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
20. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
21. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
22. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
23. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
24. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
25. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
26. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
27. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
28. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
29. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
30. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
31. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
32. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
33. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
34. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
35. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
36. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
37. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
38. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
39. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
40. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
41. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
42. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
43. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
44. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
45. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
46. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
47. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
48. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
49. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
50. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
51. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
52. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
53. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
54. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
55. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
56. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
57. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
58. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
59. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
60. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
61. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
62. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
63. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
64. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
65. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
66. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
67. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
68. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
69. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
70. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
71. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
72. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
73. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
74. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
75. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
76. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
77. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
78. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
79. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
80. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
81. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
82. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
83. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
84. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
85. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
86. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
87. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
88. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
89. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
90. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
91. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
92. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
93. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
94. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
95. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
96. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
97. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
98. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
99. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
100. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	



SUNS. 2.
CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS

402

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Ficha SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías. Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4V0EOCZGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4V0EOCZGX45RR74	Página	64/65



AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS
 Área de Urbanismo
 Pl. de la Iglesia, 1
 11370 – Los Barrios
 Cádiz

Fecha: Ver firma electrónica
 Ntra. Ref.: Grupo EIS Delegación CA (22-DG-CPU-123)
 Su Ref.: Expediente 2021/PES_02/003118
 Asunto: Contestación a consultas previa del Ayuntamiento de
 LOS BARRIOS sobre la necesidad de sometimiento al
 procedimiento EIS.

En contestación a su solicitud de consultas previas de fecha 18/11/2022 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento “Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios, en relación a SUNS-2 Centro de Transportes de Mercancías”, se le comunica lo siguiente:

La modificación/innovación propuesta se corresponde con el cambio de las determinaciones para la sectorización de dicho sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías y este cambio responde únicamente a una cuestión de plazos, como lo comunica la administración promotora, y no supone ninguna modificación del entorno urbano, ni conlleva posibles afecciones de los aspectos recogidos en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de Diciembre, siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

EL JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL
 Fdo.: Francisco José Marchena Fernández

Avda. de la Innovación s/n, Edif. Arena 1. 41020 Sevilla Tfno.:955006300
 dgspof.csafa@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

[Redacted]			
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE MARCHENA FERNANDEZ	FECHA	04/01/2023
ID. F.RMA	[Redacted]	PÁGINA	1/1

CSV (Código de Verificación Segura)	[Redacted]	Fecha	09/01/2023 14:01:18
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JUNTA DE ANDALUCIA		
Url de verificación	[Redacted]	Página	1/1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Fecha	22/02/2023 13:43:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7B2TX5Z3R4VOEOCGX45RR74	Página	65/65

