



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

TOMO I

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	1/32



TOMO 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 GIBALTAR.
 - 1.4.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE – PGMOU LOS BARRIOS.

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**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 (PTMA) 2021-2030.
- 2.3 LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL: LOTA, POTA, POT CAMPO DE GIBALTAR.
- 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.

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)

IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY

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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY>

Página

2/32



T O M O I

I MEMORIA INFORMATIVA.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	3/32



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 Corifijo Grande de Caballerías, S.L., con NIF [REDACTED] y domicilio social en [REDACTED].

El autor de este Documento para Aprobación Inicial 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 Corifijo 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 Corifijo 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)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	4/32



1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.4.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO.

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.

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 cercana 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 Centro de Transporte de Mercancías se localiza la ZAL-3 "El Cañuelo", contemplada en el PGOU de Los Barrios, pero aún sin desarrollar.

El ámbito del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías 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 Centro de Transporte de Mercancías está en toda su integridad dentro del término municipal de Los Barrios (Cádiz).

La superficie del ámbito del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías 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 Plan General Municipal de Ordenación Urbanística 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).

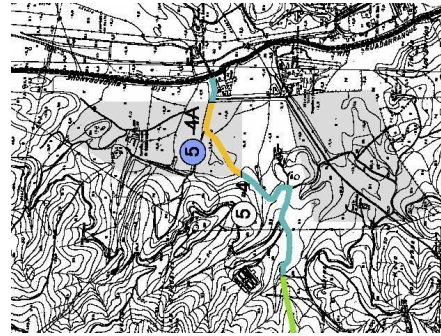
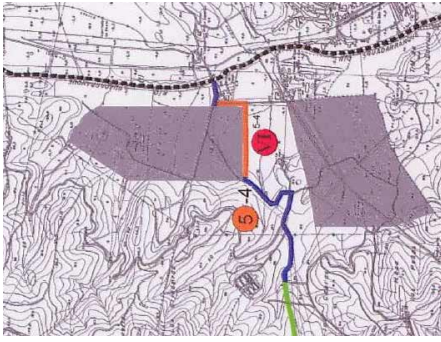
Orográficamente, se trata de una zona predominantemente llana situada en la vega del río Guadarranque, y cuya pendiente va aumentando hacia el Oeste, conforme se va alejando del cauce del río Guadarranque.

Se trata de terrenos de cultivos y monte, atravesados por la carretera provincial CA-9207.

En el interior del ámbito del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías 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.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	5/32





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 m ²
2	11008A008000430000II	56.166 m ²
3	11008A008000450000IE	84.712 m ²
4	11008A008090170000IG	13.345 m ²
TOTAL		634.181 m²

La parcela nº 1 se ve afectada en su totalidad, mientras que las parcelas nº 2, nº 3 y nº 4 sólo parcialmente.

Con respecto a las Vías Pecuarias, dentro del ámbito del SUNS-2 Centro Transporte de Mercancías discurre el "Cordel del Puerto de las Tres Cruces a San Roque", englobado dentro de Vías Pecuarias escasamente afectadas por el PGOU.

Asimismo, en el PGOU 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 afectaciones por lo que conservan su trazado íntegro y sólo en puntos concretos se plantean nuevas afectaciones 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 Guadarranque 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.



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 Autnómico 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 reflejar lo estipulado en dicho Plan Funcional.

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 Autnómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras.

Según dicho Plan Funcional, el Sector Funcional "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 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 ejecutiva, 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 Guadarranque, 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.

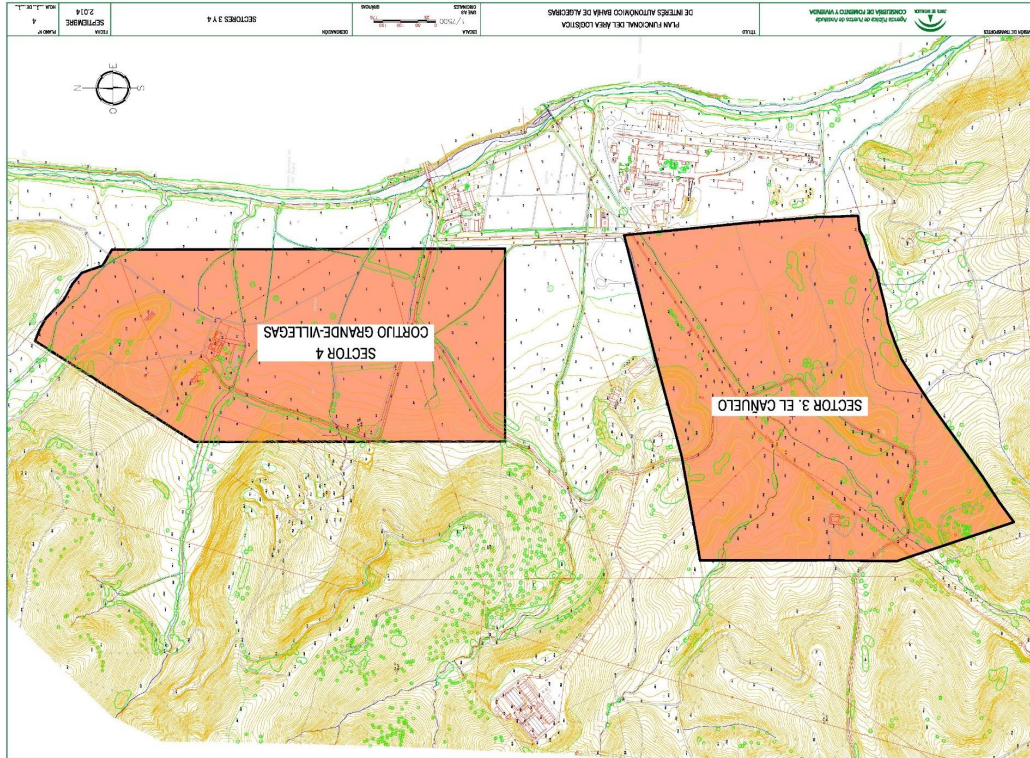
"La disposición separada de los sectores 3 y 4, es decir careciendo de continuidad espacial debe entenderse como meramente orientativa. Se ha optado por presentarla de esta forma para prever que entre ambos sectores se sitúe una zona de reserva de suelo para la construcción de la futura variante de la 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 PGMOU 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 internucleos, Propuesta B3), 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 Varios 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 %".

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 estructuralmente, 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:

- Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
- Oficinas.
- Recreativos.
- Hostelería
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
- Hotelero, en todas sus categorías.
- 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:

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	8/32



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:

- Actividades industriales con procesos de transformación no contaminantes, siempre que incluyan actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a dicha actividad.
- 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:

- Almacenaje, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: Almacenamiento, preparación de pedidos, embalaje, transporte, mantenimiento, etc.
- Oficinas propias de empresas.
- 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 en tomo circundante.

La distribución de superficies que definen 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 "Corifijo 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 servirán 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-512) incluyendo puente sobre el río Guadarranque y paso sobre el ferrocarril)".

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	9/32



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 lo estipulado en dicho P.O.T.

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.

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.

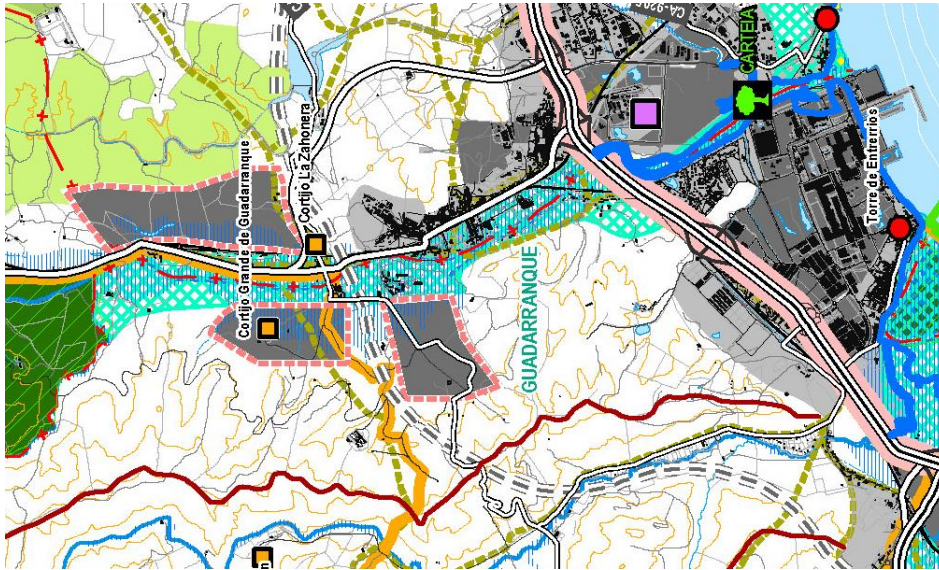
Dentro de estos Recursos Culturales de Interés Territorial, dentro de la categoría "Cortijos", queda recogido el **Cortijo Grande de Guadarranque**, y situado en el interior del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

Se aboga por la preservación e integración de dichos recursos culturales, reconociendo la oportunidad de potenciar su integración con otros espacios de interés metropolitanos, 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)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	10/32



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.

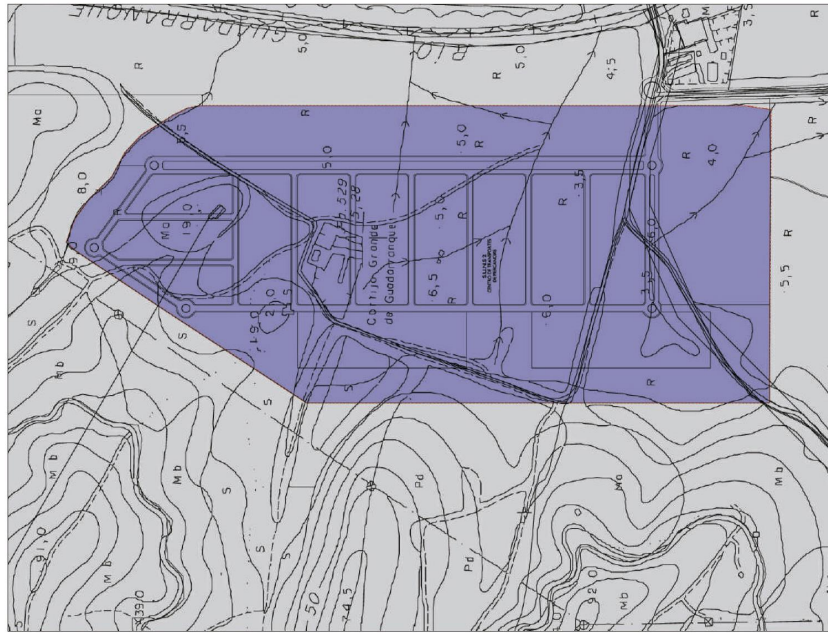
Se indica en los planos del PGOU una ordenación no vinculante, remitiendo al Plan de Sectorización para su ordenación pormenorizada.

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 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



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	11/32



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.

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".

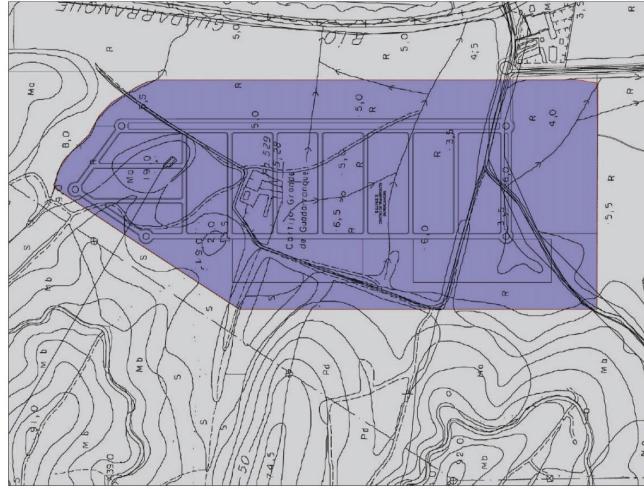
Por último, se reflejan esas determinaciones en la Ficha del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, incluida en los Anexos a dichas Normas Urbanísticas (Anexo 5. Suelo Urbanizable No Sectorizado), y que se adjunta a continuación.

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 Sector de Suelo Urbanizable Ordenado 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)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	12/32





SUNS-2
CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN:	SUNS-2 CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS
PERCEPCIÓN:	Ámbito controlado en el Plan. Centro de Transporte de Mercancías
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
USO DE SUELO:	ALMACÉN
INDICACIÓN:	INDICACIÓN DE ALMACÉN INDUSTRIAL
INDICACIÓN DE SUELO:	INDICACIÓN
INDICACIÓN DE LÍNEAS:	INDICACIÓN
<p>El suelo urbano no sectorizado de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>1. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>2. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>3. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>4. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>5. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
USO DE SUELO:	ALMACÉN
INDICACIÓN:	INDICACIÓN DE ALMACÉN INDUSTRIAL
INDICACIÓN DE SUELO:	INDICACIÓN
INDICACIÓN DE LÍNEAS:	INDICACIÓN
<p>1. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>2. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>3. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>4. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p> <p>5. El SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO es aquel que, al estar su utilización sujeta a las condiciones de funcionamiento de sus usos permitidos, se clasifica en SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.</p>	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJKY	Página	13/32



II MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	14/32



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 necesita 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, el actual 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 no hace sino crecer año a año, de modo que su situación 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, redundando en una evidente mejora socioeconómica de la comarca del Campo de Gibraltar.

Fruto de esas demandas del Puerto de Algeciras, 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.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	15/32



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.

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

AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
ENERO 2023

16

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 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.



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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	16/32



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

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 transportes contenerizado en el Mediterráneo, es uno de los nodos logísticos claves 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 caudivas, 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 tráfico 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 GIBRALTA 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 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".

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	17/32



2.4 CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMOU 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 tiene carácter de Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios.

Se considera que ninguna de las alteraciones incluidas en este Documento de 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 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 PGOU 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 Guadalquivir 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".

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	18/32



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)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	19/32



III MEMORIA DESCRIPTIVA.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	20/32



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 Autónomo 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, POTCG, 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.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	21/32



Los criterios 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.
 - 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: "a 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 redunda en el carácter potestativo de la CFLOT, 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 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 0,4 y 0,5 m²/m².
3. En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideren 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)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	22/32



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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	23/32



3.3 ALTERNATIVAS.

El artículo 38 (en su punto 1.b) de la Ley GICA 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental en Andalucía establece la necesidad de abordar la tramitación de los documentos urbanísticos de planeamiento identificando el alcance y contenido del plan o programa propuesto, **sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

La **Alternativa Inicial o Alternativa 0** corresponde a permanecer en la Situación Actual, sin abordar ninguna Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Los Barrios. El Documento de Cumplimiento de Resolución sigue su tramitación; aunque actualmente presenta impedimentos para su Aprobación Definitiva el existir 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 1** se basa en afrontar una Revisión Total del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios, para su Adaptación a la nueva Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA (publicada en BOJA de fecha 3 de Diciembre de 2021, y con entrada en vigor a los 20 días siguientes a dicha publicación). Esta Alternativa 1 imposibilita el desarrollo urbanístico a corto/medio plazo del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

La **Alternativa 2** propone una Innovación Por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Los Barrios, al objeto de alterar las determinaciones para el SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, favoreciendo así de este modo su desarrollo urbanístico (sectorización) a corto/medio plazo, desbloqueando la situación urbanística actual.

Se han identificado anteriormente varios criterios que caracterizan las posibles alternativas a evaluar en la presente Innovación por Modificación Puntual (véase el apartado 3.1 de este Documento):

- Valoración Ambiental.
- Valoración Social y Económica.
- Valoración Urbanística.

3.3.1 ALTERNATIVA 0.

La **Alternativa 0** consiste en permanecer en la Situación Actual, sin abordar ninguna Innovación por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Los Barrios. El Documento de Cumplimiento de Resolución sigue así su tramitación; aunque actualmente presenta impedimentos para su Aprobación Definitiva el existir Informes Sectoriales desfavorables. El horizonte temporal de su aprobación podría entrar en bucle, pues puede generar un goteo incesante de Informes Sectoriales desfavorables; documentos de justificación/cumplimiento para esos condicionantes sectoriales, nuevos informes, etc. que conlleven finalmente su No Aprobación. Por tanto, cabe la posibilidad de que esta Alternativa 0 acabe finalmente en la situación actual establecida en el PGMOU de Los Barrios.

No contempla por tanto un horizonte a corto/medio plazo para el desarrollo urbanístico del Sector SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías.

Esta Alternativa 0 puede contemplarse como Negativa con respecto a los procesos ambientales de transformación del territorio, pues si bien a corto/medio plazo no genera ningún impacto sobre el territorio existente, a largo plazo implica la ejecución de una serie de infraestructuras (como la variante A7 Algeciras-San Roque, aún sólo con Estudio Informativo aprobado) con gran repercusión en la transformación del entorno y del territorio del Campo de Gibraltar.

Urbanísticamente, no da respuesta al carácter estratégico de la ZAL-4 establecido en el POT del Campo de Gibraltar.

Asimismo, socialmente tendrá un impacto negativo en la creación a medio plazo de empleo en la Comarca del Campo de Gibraltar, al perderse la oportunidad de generar nueva actividad económica y nuevos puestos de trabajo en una zona tan castigada por el desempleo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	25/32



Se garantizará asimismo la voluntad de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía de propiciar el desarrollo urbanístico de la ZAL-4 Corifjo Grande-Villegas, adecuándose por tanto al horizonte temporal del Plan Funcional del Área Logística de la Bahía de Algeciras, a la ordenación territorial propuesta en el POT del Campo de Gibraltar, dando respuesta al carácter estratégico y de interés autonómico establecido en dicho POT del Campo de Gibraltar.

Esta Alternativa 2 puede contemplarse por tanto como Positiva con respecto a los procesos ambientales de transformación del territorio.

Urbanísticamente, su valoración también es positiva, pues facilita el desarrollo urbanístico del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, eliminando determinaciones vinculantes con el desarrollo del SJO-10 (ZAL-3 El Cañuelo, hoy en día paralizada) y con la ejecución de ciertas infraestructuras de gran calado territorial (como la nueva variante A-7 Algeciras-San Roque, sólo con Estudio Informativo aprobado); agilizando así la sectorización de dicho suelo.

Ha de leerse esta Innovación por Modificación Puntual como una operación de actualización del planeamiento, adecuándolo a la realidad territorial existente. No da respuesta a futuros, sino a la realidad de las demandas reales urbanísticas de hoy, para Los Barrios y para el territorio de la comarca del Campo de Gibraltar.

Asimismo, socialmente tendrá un impacto muy positivo en la creación a corto plazo de empleo en la Comarca del Campo de Gibraltar, al aprovechar la oportunidad de generar nueva actividad económica y nuevos puestos de trabajo en una zona tan castigada por el desempleo como el Campo de Gibraltar.

Esta operación contribuirá a la redefinición del modelo energético, y su transición hacia el horizonte 2050, tendente a la descarbonización del modelo energético.

El momento es ahora, cuando el crecimiento del comercio electrónico por la pandemia por COVID-19 ha disparado la actividad logística, y cuando los grandes agentes intervinientes en las operaciones estratégicas de la zona, como el Puerto de Algeciras o el Corredor Autopista Ferroviaria Zaragoza-Algeciras, así lo demandan.

3.3.2 ALTERNATIVA 1.

La **Alternativa 1** se basa en afrontar una Revisión Total del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios, para su Adaptación a la nueva Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA (publicada en BOJA de fecha 3 de Diciembre de 2021, y con entrada en vigor a los 20 días siguientes a dicha publicación).

Esta Alternativa 1 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 1 puede contemplarse como Inocua con respecto a los procesos ambientales de transformación del territorio, pues a corto/medio plazo no genera ningún impacto sobre el territorio existente, mientras que a largo plazo es un interrogante sobre las determinaciones de ejecución de infraestructuras que planteará.

Parece adecuado que la Revisión Total del PGMOU de Los Barrios que propone esta Alternativa 1 tenga en cuenta la ordenación estructural del territorio planteada por el POT del Campo de Gibraltar, planeamiento que cuando se redactó el vigente PGMOU de Los Barrios aún no había sido aprobado ni redactado. Por ello, urbanísticamente sí daría respuesta al carácter estratégico de la ZAL-4 establecido en el POT del Campo de Gibraltar.

Asimismo, socialmente tendrá un impacto negativo en la creación a medio plazo de empleo en la Comarca del Campo de Gibraltar, al perderse la oportunidad de generar nueva actividad económica y nuevos puestos de trabajo en una zona tan castigada por el desempleo. Dicha transformación del empleo en la comarca sólo se produciría a largo plazo.

3.3.3 ALTERNATIVA 2.

La **Alternativa 2** propone una Innovación Por Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Los Barrios, al objeto de alterar las determinaciones para el SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, favoreciendo así de este modo su desarrollo urbanístico (Sectorización) a corto/medio plazo, desbloqueando la situación urbanística actual.

Es la solución urbanística más ágil para garantizar el desarrollo urbanístico del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías, mediante su tramitación en paralelo a la del Plan de Sectorización correspondiente.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	26/32



3.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS.

A continuación se realiza una evaluación de las diferentes alternativas descritas con anterioridad.

La evaluación analiza los diferentes escenarios con referencia a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Asimismo, indica el cumplimiento de cada una de las propuestas, en relación al PGOU de Los Barrios y al POT del Área del Campo de Gibraltar.

Cada una de las Alternativas ofrece una particular respuesta, que puede así ser valorada para disponer de criterios objetivos para la adecuada elección de la propuesta más favorable.

Con un mayor grado de detalle, se analizan todas las Alternativas con respecto a:

- La Valoración Ambiental.
- La Valoración social y Económica.
- La Valoración Urbanística.

Se adjunta Cuadro Justificativo:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	27/32



	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	No aplica	Tramitación Estratégica Ordinaria.	Tramitación Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
Valoración Ambiental	Propuesta Negativa, pues contempla a largo plazo infraestructuras de gran impacto en el territorio. A largo plazo.	Propuesta Inocua.	Propuesta POSITIVA.
Valoración Social/Económica	A corto/medio plazo: Contraria al desarrollo Económico de la Comarca del Campo de Gibraltar. Nula en cuanto a creación de empleo.	A largo plazo.	A corto/medio plazo.
Valoración Urbanística Adecuación a Planes concurrentes:	Plan Funcional de Interés Autonómico del Área Logística de la Bahía de Algeciras POT Campo de Gibraltar	A corto/medio plazo: Contraria al desarrollo Económico de la Comarca del Campo de Gibraltar. Nula en cuanto a creación de empleo. Contraria, a corto/medio plazo, al desarrollo del Plan Funcional ALBA. Contraria, a corto/medio plazo, a las determinaciones del POT Campo de Gibraltar.	A corto/medio plazo: Impulso al desarrollo económico del Campo de Gibraltar. Crea sinergias con Puerto de Algeciras. Favorece la creación de renta y de empleo en la Comarca. Da respuesta al horizonte temporal y al Interés Autonómico de la ZAL-4 establecido en el Plan Funcional ALBA. Respuesta POSITIVA, a corto plazo, a las determinaciones del POT Campo de Gibraltar. Da respuesta al Carácter Estratégico establecido en el POT Campo de Gibraltar.
	Contraria, a corto/medio plazo, a las determinaciones del POT Campo de Gibraltar.	Contraria, a corto/medio plazo, por apertura de procedimiento de planeamiento. Incertidumbre sobre determinaciones según nueva Ley LSTA.	Eliminación de las vinculaciones entre el desarrollo urbanístico del SUO-10 (ZAL-3 El Cañuelo) y la sectorización del SUNS-2 CIM; de las vinculaciones con el trazado de la futura variante A-7 (actualmente sólo aprobado el Estudio Informativo); y de las determinaciones sobre accesos e infraestructuras. Da respuesta al artículo 11.2.1 del PGMOU de Los Barrios, que redanda en el carácter pelesativo de la CFOT, a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, para impulsar el desarrollo urbanístico de SUNS-2 CIM.

Del Cuadro aquí representado, se desprende que la Alternativa óptima, y elegida según criterios objetivos, es la **Alternativa nº 2**.



IV VARIOS.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	29/32



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).

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 medioambientales 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 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 MERCANCIAS LOS BARRIOS (CÁDIZ) que nos ocupa, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se redactó un documento Borrador de la Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios, además del Documento Ambiental Estratégico correspondiente, redactado este último por la Consultora Atlántida Medio Ambiente, S.L.; a efectos de solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica a que se encuentra sometida la presente innovación, en virtud de lo establecido en el Art. 40 de la citada Ley 7/2007 de 9 de julio.

En fecha 14 de Diciembre de 2021 se solicitó a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el inicio de la evaluación ambiental estratégica, aportando el borrador de la Innovación por Modificación Puntual y Documento Ambiental Estratégico junto a la solicitud de inicio del trámite.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	30/32



4.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La LOUA establece, en su artículo 19.1.a),^{3º} que: "En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre provisiones de programación y gestión, contendrá... un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

Como se ha descrito en el punto anterior, la naturaleza y el alcance de esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios son únicamente relativas al establecimiento de nuevos plazos para la sectorización del SUNS-2 CTM, sin afectar a las determinaciones económicas establecidas en el PGMOU de Los Barrios; por lo no se considera necesaria la realización de dicho informe de sostenibilidad económica.

4.5 PROGRAMACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

En conformidad con el artículo 18. Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos de la Ley 7/2002 LOUA, se proponen los siguientes plazos:

HITO	FECHA
Aprobación Inicial de la Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios (AI Innovación MP)	25/01/2023
Aprobación Provisional de la Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios (AP Innovación MP)	25/06/2023
Aprobación Definitiva de la Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios (AD Innovación MP)	3 meses desde AP Innovación MP

Sin embargo, esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU no establece plazo alguno para la Sectorización del SUNS-2 CTM, se limita a habilitar su posibilidad de Sectorización.

El 24 de Enero de 2022 se emitió la resolución de admisión a trámite la Evaluación Ambiental Estratégica de la Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios, y el 21 de Junio de 2022 la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

Dicho Informe Ambiental Estratégico se remitió posteriormente al Boleín Oficial de la Junta de Andalucía, publicándose la Resolución en el BOJA 137, del 19 de Julio de 2022; siendo asimismo publicado en la Sede Electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El Informe Ambiental Estratégico queda recogido como Anejo II en el presente documento.

4.2 FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley 19/2013 de 9 de diciembre y Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, el documento será sometido al trámite de información pública correspondiente, que será articulado mediante la inserción de anuncios en el Boleín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios locales, en los tablones de anuncios municipales y en la página web del Ayuntamiento de Los Barrios, donde, además podrá consultarse el documento.

Asimismo, el Ayuntamiento solicitará a los órganos y administraciones gestores de intereses públicos afectados, los informes legalmente previstos como preceptivos.

4.3 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

La LOUA establece, en su artículo 19.1.a),^{3º} que: "En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre provisiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución...".

La naturaleza y el alcance de esta Innovación por Modificación Puntual son simplemente relativas al establecimiento de nuevos plazos para la Sectorización del SUNS-2 CTM, sin afectar a las determinaciones económicas establecidas en el PGMOU de Los Barrios; por lo no se considera necesaria la realización de dicho Estudio económico y financiero.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	31/32



Es necesario iniciar en que esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios favorece el cumplimiento de lo establecido en el Plan de Infraestructuras del Transporte y Movilidad en Andalucía (PITMA) 2021-2030, que determina para el desarrollo urbanístico de la ZAL-4 Corfijo Grande-Villegas el horizonte 2021-2030.

4.6 CONSULTA PREVIA SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

En fecha 18 de Noviembre de 2022 se realizó solicitud de Consulta Previa a la Consejería de Salud y Familias, Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, sobre la necesidad de sometimiento al procedimiento EIS de Evaluación del Impacto en la Salud de esta Innovación por Modificación Puntual del PGMOU de Los Barrios. Dicha solicitud se realizó mediante la aportación de Memoria resumen del Borrador de esta Innovación. Recogiendo las principales determinaciones al respecto.

Todo ello 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.

El 9 de Enero de 2023 se emite Contestación, en la que se establece que "la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud".

Al objeto de cumplir con dicha resolución, se aporta, en el Anejo III, tanto la Memoria resumen incluida en la solicitud, como la Contestación emitida por parte de la Consejería de Salud y Familias, Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	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/IV7B2TX5DQESZ64IRUVE4NJXKY	Página	32/32

