

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”**

ALGECIRAS (CÁDIZ)

- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL-

- JULIO 2021 -

PROMOTOR: CORTIJO SAN BERNABÉ S.L.



CONSULTORA: DISEÑO E INNOVACIÓN URBANA SUD S.L.

Dr. Arquitecto: José Manuel Izquierdo Toscano.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	1/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

INDICE

I.- MEMORIA

1. INFORMACION

- 1.1. Introducción
- 1.2. Agentes intervinientes
- 1.3. Situación actual
 - 1.3.1. Descripción de los terrenos. Extensión y linderos
 - 1.3.2. Estructura de la propiedad
 - 1.3.3. Medio Natural y paisaje. Relieve, flora y fauna
 - 1.3.4. Usos y edificaciones existentes
 - 1.3.5. Geología y Geotecnia
 - 1.3.6. Dominio Público Hidráulico
 - 1.3.7. Masas de agua subterránea
 - 1.3.8. Arqueología
 - 1.3.9. Accesos y conexiones exteriores
 - 1.3.10. Zonificación acústica
 - 1.3.11. Infraestructuras existentes
- 1.4. Determinaciones del PGOU vigente
- 1.5. Estructura urbana y territorial
- 1.6. Evaluación Ambiental Estratégica
- 1.7. Estudio Ambiental Estratégico

2. ORDENACION

- 2.1. Procedencia y oportunidad de la formulación
- 2.2. Objetivos y criterios
 - Criterios de actuación
- 2.3. Ordenación propuesta
 - 2.3.1. Características cuantitativas de la ordenación
 - 2.3.2. Características de los usos lucrativos
 - 2.3.3. Características de los usos no lucrativos de carácter público
 - 2.3.4. Características de los usos no lucrativos de carácter privado
 - 2.3.5. Cuadro de características de la ordenación
 - 2.3.6. Condiciones de aprovechamiento
 - 2.3.7. Infraestructuras y servicios
 - Viales
 - Saneamiento
 - Pluviales
 - Abastecimiento de agua potable
 - Energía eléctrica
 - Alumbrado público
 - Telecomunicaciones

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	2/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

3. JUSTIFICACION

- 3.1 Cumplimiento del PGOU vigente
- 3.2. Plan de Sectorización
- 3.3. Determinaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica
 - 3.3.0. Protección Patrimonio Histórico
 - 3.3.1 Medio Hídrico
 - 3.3.2 Calidad del Aire
 - 3.3.3 Contaminación acústica
 - 3.3.4 Contaminación lumínica
 - 3.3.5 Medio natural y espacios libres
 - 3.3.6 Adecuación paisajística
 - 3.3.7 Cambio climático
 - 3.3.9 Otras
 - 3.3.9 Salud
- 3.4. Cumplimiento determinaciones de la LOUA
 - 3.4.1. Objeto y determinaciones. Art. 13
 - 3.4.2. Estándares y reserva dotaciones. Art. 17
 - 3.4.3. Unidades de Ejecución, sistema de actuación y plazos. Art. 18
 - 3.4.4. Contenido documental. Art. 19
- 3.5. Accesibilidad.
 - Decreto 293/2009, 7 de julio, accesibilidad.
 - Orden VIV/561/2020, 1 de febrero, espacios públicos urbanizados.

4. ANEXOS

- 4.1. Normativa sectorial
 - Ley 14/2007, 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía
 - Ley 38/2025, 29 de septiembre, del sector ferroviario
- 4.2. Evaluación de las dotaciones para infraestructuras

5. NORMAS URBANISTICAS

- 5.1 Disposiciones generales
- 5.2. Régimen urbanístico del suelo
- 5.3. Ordenanzas generales de edificación
- 5.4. Ordenanzas de los usos
- 5.5. Ordenanzas particulares de cada zona
 - 5.5.1. Zona de ordenanza residencial colectiva en bloque aislado
 - 5.5.2. Zona de ordenanza residencial colectiva en bloque horizontal
 - 5.5.3. Zona de ordenanza actividades económicas
 - 5.5.4. Zona de ordenanza equipamiento privado
 - 5.5.5. Zona de ordenanza equipamiento público
 - 5.5.6. Zona de ordenanza espacio libre público
 - 5.5.7. Sistema General de Espacios Libres
- 5.6. Normas complementarias
 - 5.6.1. Normas para los proyectos de edificación
 - 5.6.2. Normas para el proyecto de urbanización

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	3/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

- 5.6.3. Normas comunes para el proyecto de edificación y urbanización
- 5.7. Plan de control y seguimiento del planeamiento
- 5.8. Protección arqueológica
- 5.9. Zona inundable.

6. PLAN DE ETAPAS

- 6.1. Fases de urbanización
- 6.2. Ejecución de los equipamientos
- 6.3. Viviendas protegidas
- 6.4. Fases de desarrollo

7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 7.1. Viabilidad técnica
- 7.2. Costes de urbanización
- 7.3. Repercusiones
- 7.4 Viabilidad económica

8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

9. RESUMEN EJECUTIVO

II.- PLANOS

INFORMACION

- I.1 Situación
- I.2 Delimitación del sector
- I.3 Estado actual.
- I.4 Hipsometría.
- I.5 Planeamiento Vigente. Estructura General y SS.GG.
- I.6 Planeamiento Vigente. Usos, Densidades y edificabilidad
- I.7 Usos e infraestructuras existentes
- I.8 Drenaje natural del terreno
- I.9 Dominio Público Hidráulico.
- I.10 Afecciones Patrimonio Arqueológico

ORDENACION

- O.1 Zonificación
- O.2 Espacios libres y equipamientos
- O.3 Zonas de ordenanza
- O.4 Parcelación urbanística
- O.5 Alineaciones y alturas máximas
- O.6 Sistema viario
- O.7 Perfiles longitudinales
- O.8 Abastecimiento de agua potable
- O.9 Red de media tensión
- O.10 Alumbrado público

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	4/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

- O.11 Red de saneamiento
- O.12 Red de pluviales
- O.13 Red de telecomunicaciones
- O.14 Plan de etapas

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	5/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

I.- MEMORIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	6/133



1. INFORMACION

1.1. INTRODUCCION

En la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras, aprobada mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 11 de julio de 2001, quedó clasificada como suelo urbanizable no programado (no sectorizado), la finca denominada Cortijo San Bernabé, con una superficie de 109 Ha.

Teniendo en cuenta que los terrenos son continuidad de otras zonas urbanizadas, como los antiguos sectores San Bernabé y Huerta Las Pilas, además de otras áreas urbanas, la propiedad promueve un Plan de Sectorización, que tras diversas circunstancias acontecidas durante los veinte años, lo que coincide con el periodo de vigencia del PGOU, concluye con la aprobación definitiva con Acuerdo de 29 de septiembre de 2020 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y urbanismo de Cádiz de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía .

Tal como establece el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación del Plan de Sectorización implica el cambio de categoría de los terrenos, pasando de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado. En este caso no se ha incluido la ordenación detallada.

En consecuencia, con su contenido han quedado acreditadas las siguientes circunstancias:

- La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- La viabilidad de la transformación de los terrenos por su adecuación al modelo de crecimiento urbano de Algeciras.
- La integración de la propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el PGOU vigente.

La tramitación del Plan de Sectorización ha contado con el correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que fue sometido a consulta de los diferentes Organismos y Administraciones con intereses y competencias, además de otros informes preceptivos solicitados durante la tramitación administrativa del propio Plan. Los aspectos más significativos considerados en el Estudio Ambiental Estratégico están relacionados con:

- Protección del Patrimonio Histórico.
- Medio Hídrico. (Dominio Público Hidráulico, Prevención de Riesgos por avenidas e inundaciones; Disponibilidad de recursos hídricos; Infraestructuras del ciclo integral del agua, como abastecimiento, saneamiento y depuración; Financiación de estudios e infraestructuras).
- Calidad del Aire.
- Contaminación Acústica.
- Contaminación Lumínica.
- Medio Natural.
- Dominio público pecuario y caminos rurales.
- Adecuación paisajística.
- Cambio climático.
- Salud.
- Ordenación del Territorio. Informe de Incidencia Territorial.

El contenido de estos aspectos, reflejado en el Documento de Alcance emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio fue incluido en el estudio ambiental estratégico y en el propio Plan de Sectorización.

Este encuadre de referencia, que establece condicionantes para el desarrollo del sector, junto con otros reflejados en informes sectoriales emitidos, ha de ser tenido en cuenta en el contenido del plan parcial.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	7/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

En consecuencia, el presente plan parcial del sector de suelo urbanizable sectorizado Cortijo San Bernabé, tiene por objeto desarrollar la ordenación detallada precisa para su ejecución integrada, de acuerdo con el Plan de Sectorización aprobado.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	8/133



1.2. AGENTES INTERVINIENTES.

El Plan Parcial es promovido por la entidad Cortijo San Bernabé SL, con CIF B-84582311 y domicilio en Paseo de la Castellana, 140, 10º D, 28045, Madrid (Madrid).

La redacción corresponde a D. José Manuel Izquierdo Toscano, Dr. Arquitecto, colegiado nº 5128 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.3. SITUACION ACTUAL

A efectos de conocer la situación actual del ámbito objeto del Plan Parcial, vamos a proceder a estructurar el presente apartado en los siguientes campos:

- Descripción de los terrenos. Extensión y linderos.
- Estructura de la propiedad.
- Medio natural y paisaje. Relieve, flora y fauna.
- Usos y edificaciones existentes.
- Geología y Geotecnia.
- Dominio Público Hidráulico.
- Masas de agua subterránea.
- Arqueología.
- Accesos y conexiones exteriores.
- Zonificación acústica.
- Infraestructuras existentes.

1.3.1. Descripción de los terrenos. Extensión y linderos.

El ámbito sobre el que se formula el presente Plan Parcial de Ordenación coincide con el del anteriormente mencionado y aprobado definitivamente, Plan de Sectorización del Sector de SUNP "Cortijo de San Bernabé". Los terrenos objeto del presente Documento están situados al noroeste del término municipal y sus linderos están constituidos por los elementos siguientes:

- Al norte: por la vía pecuaria "Las Pilas", hoy ocupada por edificaciones.
- Al este: por el suelo urbano de las barriadas de San Bernabé y Adalides.
- Al sur: por el vial de acceso al cementerio de Botafuegos.
- Al oeste: por la línea de ferrocarril Algeciras – Bobadilla.

La extensión superficial es de 1.090.000 metros cuadrados.

1.3.2. Estructura de la propiedad.

La totalidad de los terrenos pertenecen a un solo propietario, la entidad CORTIJO SAN BERNABÉ S.L., con CIF B84582311 y domicilio en Paseo de la Castellana 140, 10ºD, 28046, Madrid (Madrid).

1.3.3. Medio natural y paisaje. Relieve, flora y fauna.

La topografía del terreno y su grado de antropización es irregular, pudiendo distinguirse tres áreas de paisaje:

- Espacio urbano.
- Colinas.
- Cantera.
- Vegas y riberas.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	9/133



Espacio urbano.

Dentro de este apartado de Espacio Urbano, podríamos identificar: Núcleo urbano de Algeciras, Corona urbana de Algeciras, Polígono Industrial “La Menacha”.

El borde con la concentración urbana de Algeciras se materializa, fundamentalmente con su núcleo principal en el área de San Bernabé, a través de la avenida de Oceanía. Este vial discurre con directriz eminentemente plana. Las áreas adyacentes conforman una plataforma de escasa pendiente, y a nivel con la misma de forma mayoritaria si bien deprimida unos metros en algunas áreas. Esta plataforma cuenta con elevaciones naturales, afloraciones rocosas, así como alteraciones antrópicas del tipo de grandes rellenos en su zona central, caminos, etc. De la avenida de Oceanía parten otras perpendiculares, hacia el núcleo construido de San Bernabé, que se caracterizan por su elevada pendiente longitudinal. El resto de encuentros con el tejido urbano de Algeciras se producen con algunos de sus núcleos diseminados (crecimiento suburbano irregular junto al Cordel de Los Barrios) y espacios industriales aledaños (como las fases pendientes de desarrollo del Polígono Industrial La Menacha).

El paisaje de estas áreas está conformado por la acción humana, habiendo desaparecido buena parte de las referencias naturales paisajísticas. En algunas áreas estamos ante paisajes periurbanos de tipología dispar y en pleno proceso de consolidación y construcción.

Presenta una morfología de antiguas colinas transformadas por las actividades humanas con pendientes suaves y moderadas.

Las especies vegetales presentes son antropófilas y ruderales.

Las especies animales presentes son antropófilas.

Colinas.

Dentro de este apartado de Colinas, podríamos identificar: Matorrales sobre las Colinas de Botafuegos, Pastizales Periurbanos.

Las colinas de San Bernabé, constituyen el elemento separador entre el espacio urbano y el rural y serrano de sus inmediaciones. Estas áreas dan soporte a buena parte de la vegetación natural existente en la finca (pastos, matorrales y en menor medida árboles) con alguna zona con aprovechamiento agroganadero. En su conjunto presenta dos vertientes fundamentales hacia el oeste y norte, cuyas cotas más bajas son las aledañas a la línea de ferrocarril Algeciras – Bobadilla.

El paisaje de estas áreas mantiene su apariencia natural. Está conformado por laderas y piedemonte de colinas, habiendo desaparecido buena parte de los usos tradicionales.

Presenta una morfología de colinas onduladas con pendientes suaves y moderadas.

Las especies vegetales presentes son de matorral regresivo (*lentisco*, *palmito*, *clemátide*, *acebuche*, *alcornoque*, *aro*, *zarzamora*, *nueza*, *espino negro*, *silene gaditana*) y pastizales y baldíos (*Ophioglossum lisitanicum*, *Cerastium pentandrum*, *Malva hispanica*, *Potentilla erecta*, *Vicia narbonensis*, *Trifolium dubium*, *Medicago coronata*, *Cytisus grandiflorus*, *Vulpia membranacea*, *Bromus rigidus*, *Scabiosa simplex subsp. dentata*, *Galega officinalis*, *Opopanax chironium*, *Origanum compactum*, *Avena spp.*, *Hordeum spp.*, *Dactylis spp.*, *Festuca spp.*, *Lolium spp.*, *Poa spp.*).

Las especies animales presentes son fundamentalmente réptiles (culebra bastarda, lagartija colirroja, lagarto ocelado y culebrilla ciega), aves (cernícalo vulgar, verderón, pinzón, alondra común, cogujada, tarabilla común y lavandera blanca) y mamíferos (conejo, liebre, ratón de campo, rata parda, ratón doméstico y murciélago común).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	10/133



Cantera.

Dentro de este apartado de Cantera, podríamos identificar: Cantera de San Bernabé, Charca de la Cantera de San Bernabé.

Se trata de lomas con orografía accidentada y sustanciales alteraciones sobre la topografía original debido a la explotación como cantera del tercio noroccidental que tuvo lugar en el pasado.

Su paisaje es típico de cantera, muy transformado ante la extracción de áridos, con la afloración de una masa de agua artificial en su núcleo central.

La cantera presenta una morfología de colina con actividad extractiva en la que varía el modelado constantemente. Por su parte, la morfología de la lámina de agua es de charca rodeada de acopios y tierras sobrantes de la actividad minera.

Las especies vegetales presentes son antropófilas, alóctonas, ruderales e hidrófilas.

Las especies animales presentes en la cantera son antropófilas mientras que en la charca encontramos anfibios (rana común), reptiles (galápago leproso) y aves (focha común, polla de agua, zampullín común, ánade real, fumarel cariblanco, garza real y gaviotas).

Vegas y riberas.

Dentro de este apartado de Vegas y riberas, podríamos identificar: Cauces y Riberas del Botafuegos y La Cava, Vega del Botafuegos.

Finalmente, las vegas y riberas se intercalan entre las colinas, extendiéndose sobre los cursos bajos de los ríos y ocupando con sus formas llanas los fondos de los valles. Se trata del área de paisaje sometido a mayor tensión debido a la acción humana.

Estas áreas conforman un paisaje de cordones de vegetación asociados a los cursos de agua fluviales, que contrastan con la vegetación menos desarrollada de sus vegas. Mantiene buena parte de las referencias naturales paisajísticas, si bien se detecta la aparición de algunas especies alóctonas (eucaliptos) o cierta pérdida de vegetación.

Las vegas presentan una morfología de vegas, llanuras y terrazas fluviales. Por su parte, la morfología de las riberas es la propia de corrientes de aguas y márgenes con vegetación ribereña. Las pendientes son suaves o muy suaves.

Las especies vegetales presentes son pastizal, aliseda, saucedá, fresneda, alameda, olmeda, adelfar con zarzas y repoblaciones de eucaliptos. Entre otras especies, aparecen taraje, adelfa, fresno, chopo, sauce, olmo, aliso, madreSelva, zarzamora, majoleto, carrizo, caña, enea y junco.

Las especies animales presentes en las vegas son anfibios (rana común, sapo común, sapo corredor, sapo de espuelas), reptiles (lagarto ocelado) y aves (aguilucho cenizo, milano negro, cernícalo común, lavandera boyera, lavandera blanca, cogujada común y tarabilla común) y mamíferos (ratón de campo, topillo, erizo común y zorro). Las especies animales presentes en las riberas son peces (barbo y carpa), anfibios (rana común, sapo común, rana meridional, sapo corredor y sapo de espuelas), reptiles (galápago leproso, culebra viperina y culebra de collar), y aves (avefría, pinzón común, garza real, garceta común, garcilla bueyera, agateador, curruca capirotada, martín pescador, herrerillo común, mosquitero común, lavandera cascadeña y ruiseñor común).

1.3.4. Usos y edificaciones existentes.

En las colinas estamos antes suelos con cubierta herbácea, arbustiva y arbórea con usos poco sustanciales vinculados a los sectores agroganadero, forestal y cinegético.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	11/133



Por su parte, tanto la cantera (que ha perdido su cubierta de suelo) como la charca (mantiene cubierta de suelo herbácea) han perdido su función productiva y no tienen uso en la actualidad.

Los terrenos no tienen actividad agrícola sustancial, constituyendo tierras sin uso productivo reseñable, persistiendo aún la actividad ganadera para el aprovechamiento de los pastos existentes en las temporadas propicias.

En su momento, las llanuras aluviales de vegas y riberas permitían un uso de agricultura tradicional. En la actualidad, estas actividades han desaparecido prácticamente, siendo sustituidas las tierras de labor por pastizales. Hablamos de las zonas de menor altitud y con los tramos finales de los ríos. El aprovechamiento se limita a su conservación - protección y forestal en las riberas, y al ganadero en las vegas.

Las edificaciones existentes están constituidas por una casa de tipología rural, residencia de los propietarios, cuadras y dependencias ajenas.

1.3.5. Geología y Geotecnia.

Las colinas de San Bernabé, uno de sus elementos físicos más característicos, separan los espacios serranos limítrofes de los urbanos. Se trata de lomas constituidas sobre materiales blandos, arenas, arcillas y margas que han sido, y son, el soporte de pastizales y calizas "serie de base" del cretácico superior-oligoceno. Los tipos de suelos con cambisoles y regosoles.

La cantera está constituida por materiales flisch margo – arenicoso-micaceo del oligoceno.

Por su parte, en las vegas y riberas encontramos llanuras fluviales conformadas sobre depósitos postorogénicos de edad cuaternaria aluviales y coluviales. En concreto arcillas, limos, arenas, gravas y conglomerados del plioceno. Los tipos de suelos son vertisoles y fluvisoles.

1.3.6. Dominio Público Hidráulico.

En el Estudio Hidrológico que incorporaba el Plan de Sectorización, aprobado definitivamente y que ha habilitado el desarrollo del presente Plan Parcial, se describen las características del Dominio Público Hidráulico presente en el ámbito que nos ocupa.

En el citado documento se hace referencia, a efecto de localización del área, al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluza. Según establece este Plan Hidrológico, el ámbito objeto del presente documento se ubica en el Sistema "Serranía de Ronda", dentro del Subsistema "I-1 Cuencas de los ríos Guadarranque y Palmones".

Este subsistema se constituye por tanto por dos subcuencas: la del río Guadarranque y la del río Palmones, perteneciendo a esta última el ámbito que nos ocupa, localizándose al Sur, en las zonas más deprimidas. El arroyo de La Cava es uno de los tributarios del río Palmones, se trata del cauce nominado más próximo al ámbito, el resto de cursos presentes en el sector son innominados.

El ámbito se integra en las colinas pertenecientes a la Unidad Geológica Algeciras-Los Nogales, constituida por margas, arenas, calcarenitas, lumaquelas y materiales deleznable; con una altitud que apenas supera los 87 metros. El cerro de San Bernabé constituye la línea divisoria entre dos cuencas, la cuenca del arroyo de La Cava y la cuenca litoral de un cauce innominado.

En el ámbito del sector objeto del presente instrumento de ordenación urbanística, se han identificado nueve cauces y una laguna formada como consecuencia de las labores de extracción en la cantera, que actualmente se encuentra en desuso. En Estudio Hidrológico, anteriormente citado, se describen las características de cada uno de los cauces, así como de la laguna, estableciéndose las medidas para su conservación y puesta en valor. Estas medidas se incorporarán en la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	12/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

En la figura adjunta se incluye la localización e identificación de los cauces:



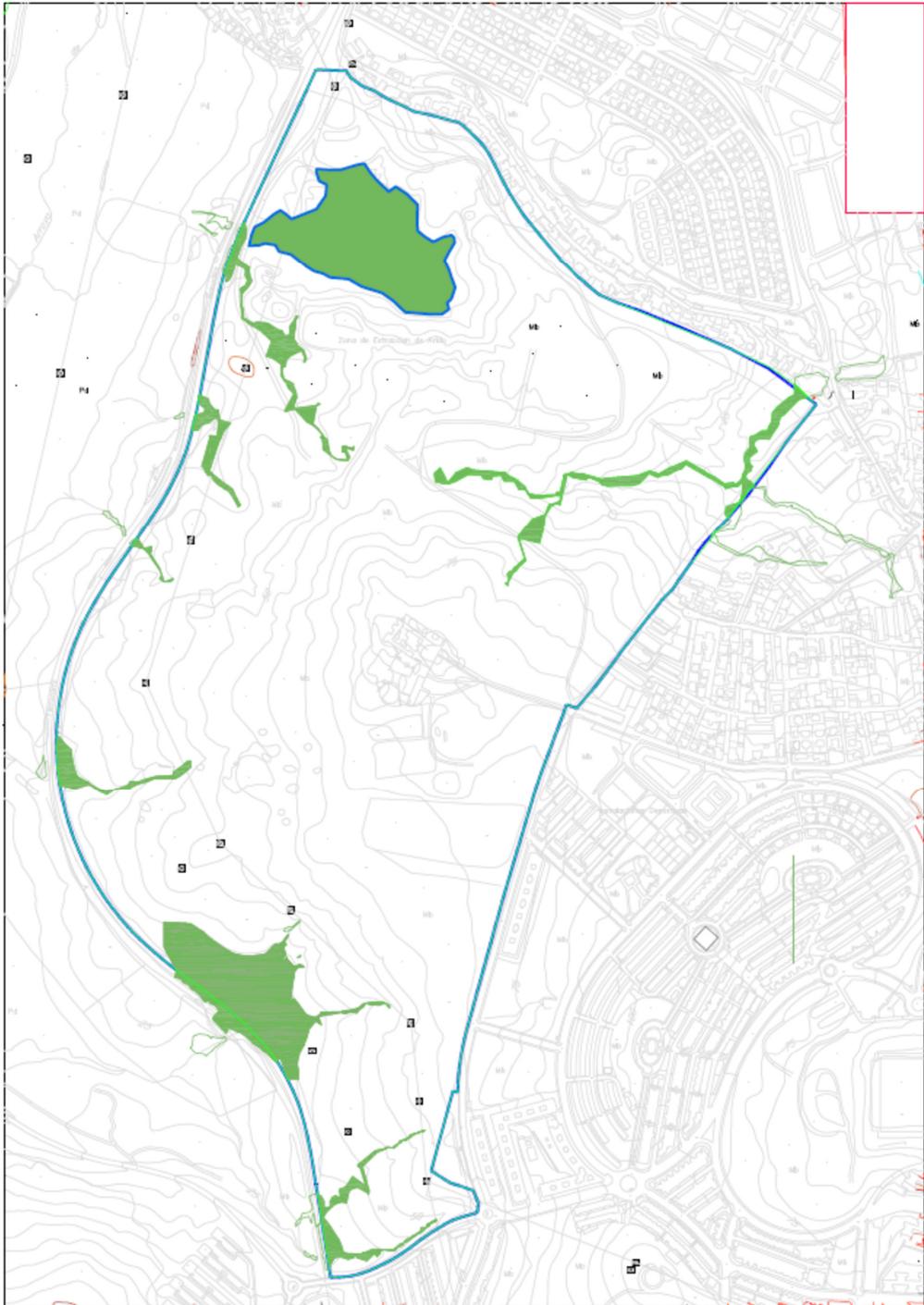
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	13/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

En la figura adjunta se incluye, a partir del Estudio Hidrológico, el grafiado de la llanura inundable de los cauces con un periodo de retorno de 5 años:



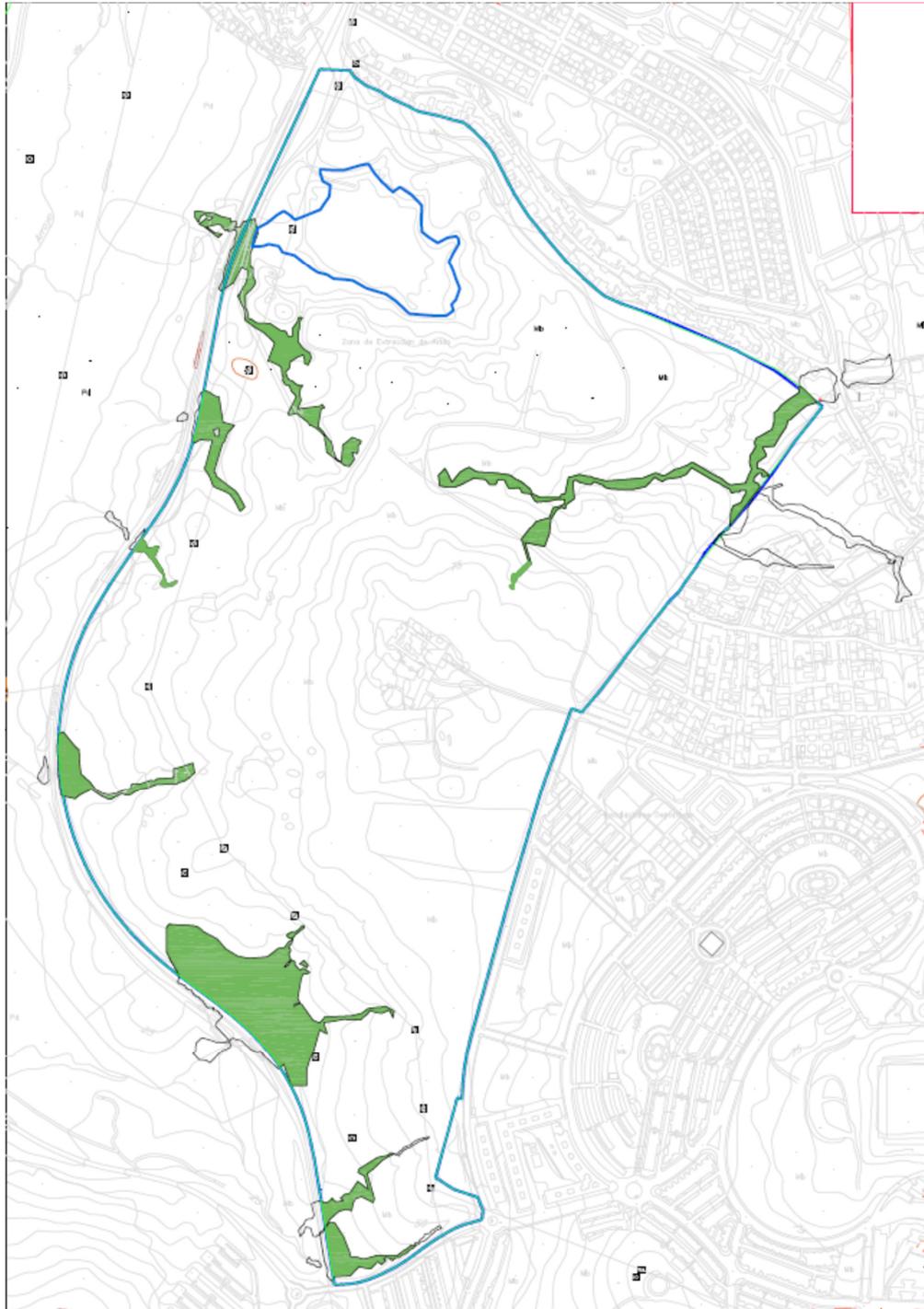
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	14/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

En la figura adjunta se incluye, a partir del Estudio Hidrológico, el grafiado de la llanura inundable de los cauces con un periodo de retorno de 500 años:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	15/133



En el mencionado Estudio Hidrológico no se ha delimitado el Dominio Público Hidráulico al haber considerado la Consejería que esta es la competente para ello. Así lo expresa en el informe emitido:

“Cuando no exista todavía deslinde aprobado definitivamente, la Consejería competente en materia de agua comunicará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y a las entidades locales, para el ejercicio de sus potestades de planeamiento, le delimitación de la línea de deslinde a partir de los datos que ya posea. Los planes urbanísticos deberán recoger dicha delimitación técnica de la línea de deslinde”.

Hasta la fecha no se ha producido tal delimitación de la línea de delimitación técnica del dominio público hidráulico, por lo que no es posible reflejarla en el documento, ni la zona de servidumbre.

No obstante, y a título orientativo se refleja la delimitación de la llanura inundable con un periodo de retorno 5 años, y a partir de esta dicha zona de servidumbre y la de policía.

Tal como se puede comprobar en la documentación gráfica, cualquier variación en la delimitación del DPH no entrará en conflicto con los usos previstos, pues la totalidad de los cauces y llanura inundable quedan incluidos en el Sistema General de Espacios Libres con una distancia suficiente al resto de zonas delimitadas en el instrumento urbanístico.

1.3.7. Masas de agua subterránea.

El ámbito del Plan Parcial se superpone al Acuífero Pliocuaternario de Botafuegos, que es el único que se puede encontrar en esta área concreta. Está constituido por arenas, limos y arcillas en los depósitos aluviales del Botafuegos. Su permeabilidad media es baja, oscilando entre 10-4 y 10-6 m/s, resultado de la asociación de niveles francamente permeables con otros de escasa permeabilidad.

Se trata de depósitos del Plioceno y del Cuaternario que se extienden en el ámbito de estudio por la cuenca baja del arroyo de Botafuegos y del arroyo de La Cava.

Los depósitos pliocenos constituyen el relleno de una cubeta, aislada en sus bordes y en profundidad por materiales impermeables. El horizonte acuífero está formado por arenas finas y limos, con intercalaciones de niveles de gravas y arenas.

Es un acuífero libre, de permeabilidad variable en función del mayor o menor contenido en gravas y arenas o materiales finos, comprendida entre 10-4 y 10-6 m/s, que descansa sobre el material impermeable de base. La vulnerabilidad ante la contaminación es, por tanto, muy alta por lo que es necesario extremar las medidas preventivas ya que no existe ninguna protección natural frente a los contaminantes exteriores.

La descarga se realiza de forma natural por drenaje superficial a través de los arroyos y cárcavas, por lo que forma un recurso muy sensible a la ocupación urbanística de los suelos, ya que esta influye directamente en la recarga del mismo pudiéndose producir infiltraciones de aguas residuales si no se adoptan las medidas oportunas de aislamiento y estanquidad de las conducciones.

El Plan Hidrológico de la Demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas contiene la delimitación de las masas de agua subterráneas.

Entre estas se encuentra la denominada Guadarranque – Palmones, con las siguientes características:

Naturaleza: Detrítico.

Superficie: 14.132 ha

Afloramiento: 135,5 km²

Confinado: no

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	16/133



En el gráfico siguiente se representa la masa de agua con la delimitación establecida en el Plan Hidrológico, y el ámbito del sector Cortijo San Bernabé objeto del Documento.



Tal como se pone de manifiesto, la masa de agua subterránea no está afectada por el sector.

1.3.8. Arqueología.

En el ámbito del sector y en su entorno se encuentran localizados los siguientes elementos pertenecientes al patrimonio histórico. Del Catálogo del PGOU vigente:

- Yacimiento Huerta Las Pilas (n.º 3) con una superficie de 88.189 m²
- Yacimiento Cortijo San Bernabé (n.º 6), con una superficie de 14.698 m².

Dichos yacimientos se encuentran reconocidos y delimitados en la Carta Arqueológica de Algeciras. Además, existen los siguientes yacimientos:

- Yacimiento Cantera de Huerta Las Pilas, de 15.512 m².
- Complejo funerario, de 3.109 m².
- Yacimiento Estadio Municipal, de 42.589 m². Este yacimiento se encuentra situado fuera del ámbito del sector.

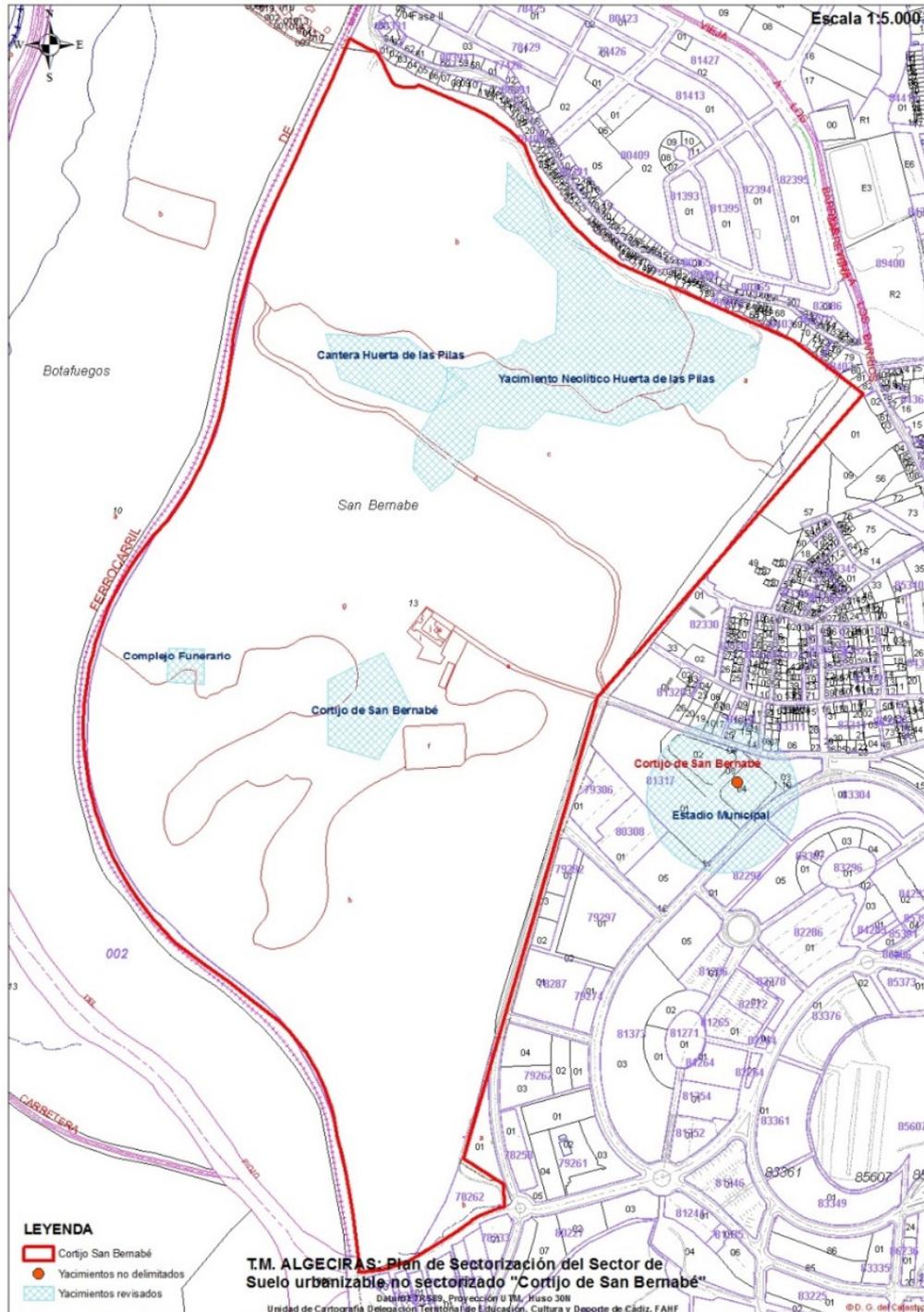
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	17/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

En la documentación gráfica adjunta se delimitan dichos yacimientos, y en Normativa se establecen las medidas para su protección, que se concretan en intervención arqueológica previa.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	18/133

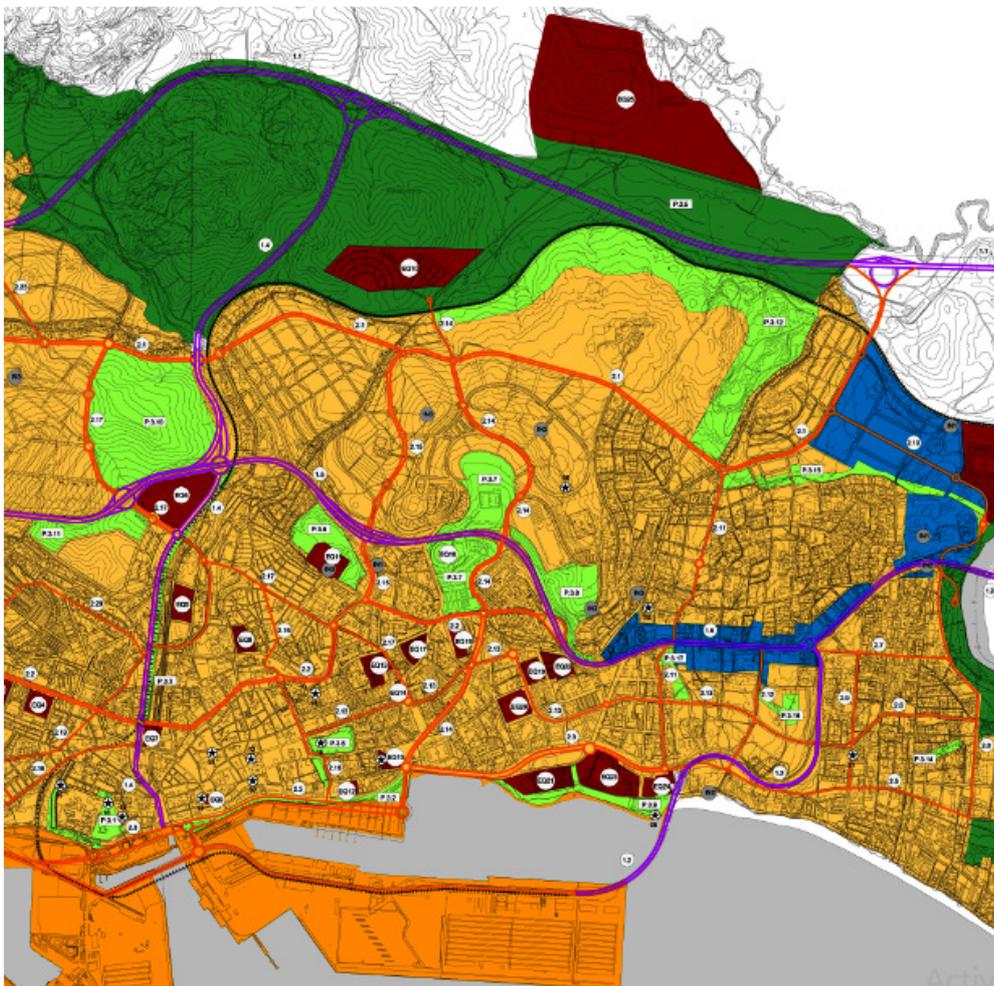


1.3.9. Accesos y conexiones exteriores.

El principal acceso viario al ámbito del Plan Parcial, es el denominado eje “2.1. Cortijo Real-Granja Buenavista”. Este vial forma parte de la Red de Segundo Orden, como Sistema Local Estructurante. Se encuentra ejecutado parcialmente, justo en el borde del ámbito que nos ocupa bajo la denominación “Avenida de Oceanía”.

Esta vía comunica con los viales de la Red de Primer Orden, Sistema General, “1.1. Cortijo Real-Botafuegos” y “1.4. Acceso Real”. Este último permite la conexión del sector, a escasos minutos, con la circunvalación de Algeciras “1.5. Ronda Intermedia”. Esta última nos lleva a los accesos norte y sur del núcleo urbano que permiten la comunicación con el resto de municipios limítrofes y de la comarca, así como las redes de comunicaciones viarias de rango autonómico y estatal.

En la documentación gráfica adjunta, obtenida del plano de información “Plan de Sectorización. Estructura General y SS.GG”, se grafían la estructura general y sistemas generales que muestran los accesos y conexiones exteriores de San Bernabé:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	19/133



1.3.10. Zonificación acústica.

De acuerdo con el mapa de zonificación acústica de Algeciras, de julio de 2012 el sector de suelo urbanizable "Cortijo de San Bernabé" está incluido en la siguiente zonificación:

Tipología de Área de Sensibilidad Acústica: Tipo A. Residencial.

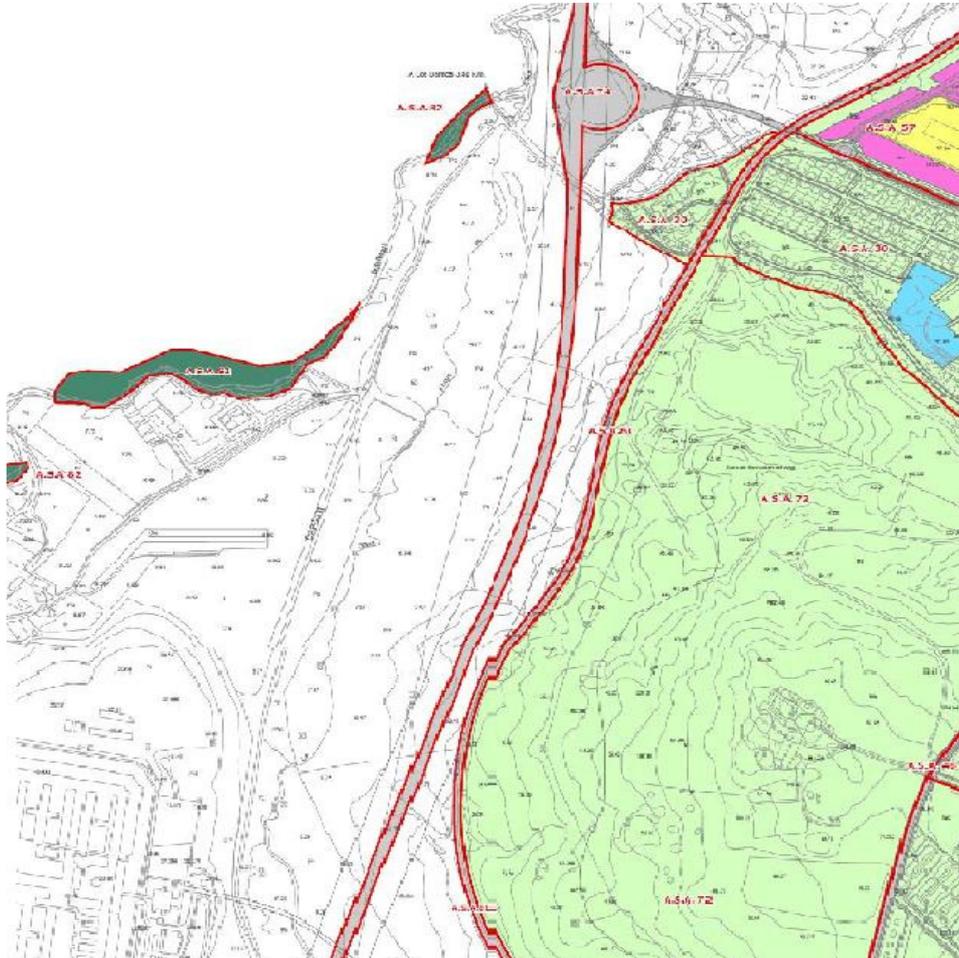
Área de Sensibilidad Acústica: A.S.A. 72.

Objeto de calidad acústica: Ld = 60 db.

Le = 60 db.

Ln = 50 db.

En la documentación gráfica adjunta se muestra la zonificación acústica pormenorizada del área de "San Bernabé" objeto del presente Plan Parcial:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	20/133



1.3.11. Infraestructuras existentes.

Las dos infraestructuras existentes con mayor presencia en el ámbito del Plan Parcial de San Bernabé son una línea eléctrica de alta tensión y el trazado de la línea férrea Algeciras-Bobadilla.

La línea eléctrica aérea de alta tensión (66 Kv) que une las subestaciones “Pinar del Rey” y “Estrecho”, atraviesa los terrenos en sentido norte – sur, sensiblemente paralela a la red ferroviaria que transcurre por el límite occidental. Por su parte, a línea férrea Algeciras-Bobadilla constituye el borde occidental del ámbito de actuación. Ambas infraestructuras proyectan afecciones que han sido debidamente incluidas en la legislación sectorial de aplicación y en la normativa urbanística del Plan Parcial.

Respecto a las infraestructuras urbanas próximas al ámbito de actuación, debemos señalar tanto su ubicación como su capacidad a efectos de garantizar el suministro y la viabilidad técnica de los trazados de las redes. Para ello, recurrimos por una parte a lo ya ejecutado y por otra a los informes sectoriales emitidos por las compañías suministradores durante la tramitación del Plan de Sectorización del Sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé” aprobado definitivamente.

No obstante, dado el propio marco temporal de caducidad expuesto en los referidos informes y los cambios constantes operados en el entorno, parte de las condiciones técnicas exigidas para las acometidas e instalaciones a realizar pueden verse sujetas a adecuaciones a la situación actual.

Así, respecto a las infraestructuras de abastecimiento eléctrico señalaremos:

- Además de la línea eléctrica aérea, anteriormente descrita, en la actualidad existen en el entorno del ámbito de actuación cuatro centros de transformación (Oceanía. 28192, San Bernabé. 28246, San Bernabé 3. 5720066 y América.28193).
- En el informe sectorial emitido por la compañía suministradora de electricidad, con fecha de 19 de julio de 2011, se establece como punto de acometida: Barra de 66 Kv de Sub – Cañuelo 220/66 Kv. Igualmente se detallan un conjunto de instalaciones a realizar.

Por su parte, respecto a las infraestructuras de abastecimiento de agua señalaremos:

- En la actualidad se cuenta en el entorno con los depósitos de “El Pajarete” y “San Bernabé”.
- En el informe sectorial emitido por la compañía suministradora de agua, con fecha de 4 de diciembre de 2018, se determina la necesidad de mejorar el sistema de infraestructuras de abastecimiento mediante la construcción de un nuevo depósito de acumulación.

Por su parte, respecto a las infraestructuras de saneamiento:

- En el informe sectorial emitido por la compañía responsable del saneamiento de aguas residuales, con fecha de 4 de diciembre de 2018, se establece la insuficiencia de las redes municipales en la actualidad. Se proponen un conjunto de mejoras para adecuar las infraestructuras a los nuevos caudales previstos.

Por su parte, respecto a las infraestructuras de pluviales:

- En el informe sectorial emitido por la compañía responsable de la gestión de las aguas pluviales, con fecha de 4 de diciembre de 2018, se establece la inexistencia de las redes municipales en el sector actualmente. Se plantea la oportunidad de sus vertidos a un arroyo próximo, previa aprobación del organismo competente.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	21/133

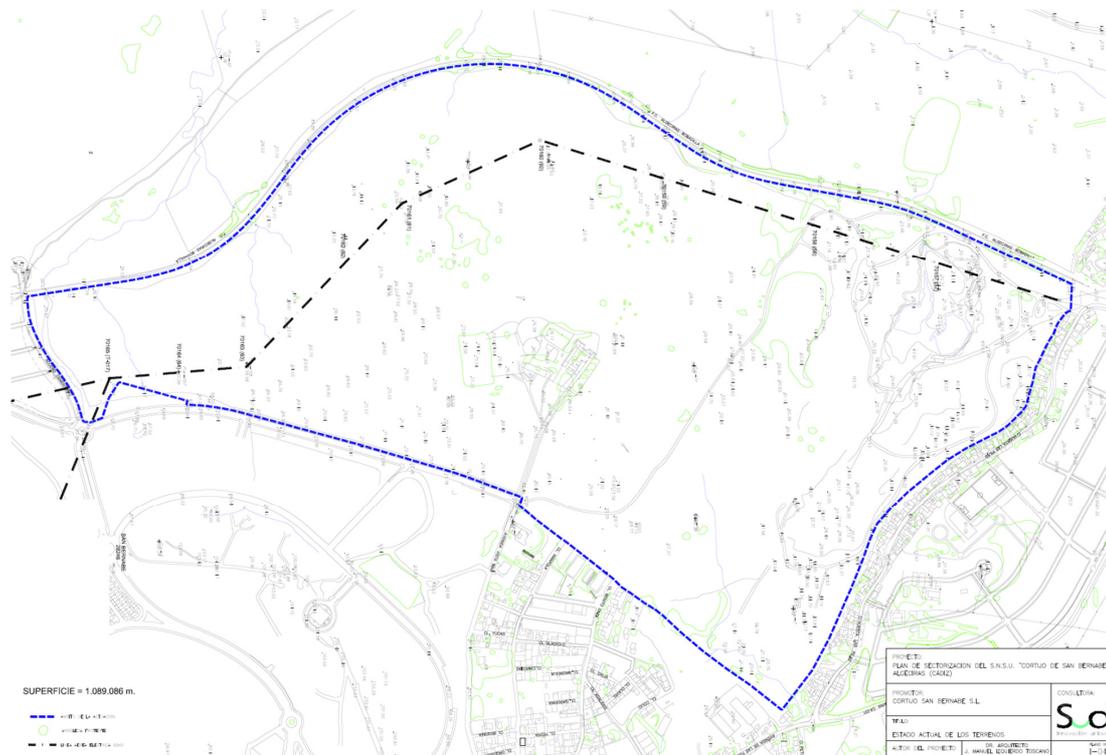


1.4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Algeciras, establece las condiciones para proceder a la sectorización del sector mediante la formulación del correspondiente Plan de Sectorización.

Este instrumento se encuentra aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 29 de septiembre de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el BOJA nº 231 de 30 de noviembre de 2020, se publica la Resolución de 23 de noviembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, por el que se dispone la publicación del Acuerdo y la Normativa Urbanística del Documento de Cumplimiento del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Cortijo San Bernabé.



DELIMITACION DEL SECTOR

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el Plan de Sectorización establece las siguientes determinaciones correspondientes a la ordenación estructural:

ORDENACION ESTRUCTURAL

- Clase y categoría de suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Reserva para viviendas protegidas u otros regímenes de protección pública:
Edificabilidad: 99.000 m²
Nº de viviendas: 1.100 viviendas.
- Sistemas generales: Parque Urbano PU 3.12 "Cornisa de Poniente".
Superficie: 513.307 m²

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	22/133



- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global: 0,249 m²/m² (250.000 m²)
- Uso incompatible: Actividades primarias y el industrial.
- Nivel densidad: media – baja (20 viv/ha)
- Area de Reparto: AR SUS CSB.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,227 UA/m²

El suelo correspondiente al dominio público hidráulico y su zona de protección se calificará como sistema general de espacios libre sujeto a regulación especial, de forma que se establezcan las mismas garantías que su fuese suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. No computará a efectos de aprovechamiento urbanístico.

(Dominio Público Hidráulico + zona de servidumbre)	88.960 m ² .
Superficie del sector a efectos de edificabilidad	1.001.040 m ² .
La zona inundable se incluirá en el sistema general de espacios libres.	
Sistema General de Espacios Libres (zona inundable)	16.318 m ² .

Así mismo se establecen las siguientes determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada:

ORDENACION PORMENORIZADA

A) Preceptivas.

Criterios de ordenación del sector.

- Se completará el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano, desarrollando una diversa oferta residencial que incorpore el volumen de viviendas protegidas establecido en las determinaciones urbanísticas.
- El viario interno quedará adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos, resolviendo la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad.
- Se establecerá un modelo de ocupación del territorio sensible con sus características naturales y su relevancia paisajística
- El plan parcial que desarrolle la ordenación establecerá la programación de la ejecución. Para ello se tendrá en cuenta la distribución homogénea de los diferentes usos entre las diferentes fases del programa de actuación, así como la ejecución de las dotaciones necesarias para la población contemplada en cada fase.

B) Potestativas.

No se establecen por remitirse la ordenación del sector al planeamiento de desarrollo correspondiente.

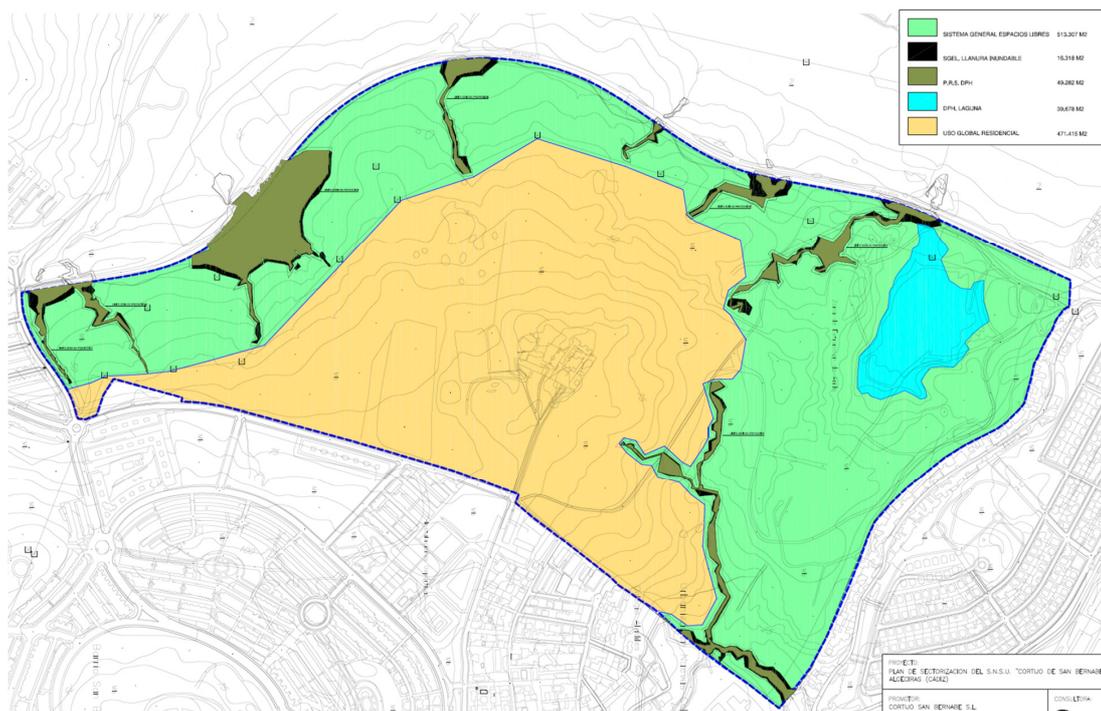
RESUMEN SUPERFICIAL

Uso global residencial	471.415 m ²
Sistema General de Espacios Libres	513.307 m ²
Sistema General de Espacios Libres. Zona inundable	16.318 m ²
Sistema General de Espacios Libres. DPH	88.960 m ²
TOTAL	1.090.000 m²

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	23/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



ESTRUCTURA GENERAL Y SISTEMAS GENERALES

Por otra parte, el Plan de Sectorización establece unas **Normas Complementarias**, que tienen por objeto dar respuesta a las diferentes consideraciones contenidas en los informes sectoriales emitidos y en el Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Dominio público hidráulico.

El dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, que se reflejan en los planos de ordenación y se califican como Sistema General de Espacios Libres, no computarán a efectos del aprovechamiento urbanístico.

Independientemente de esta calificación, la regulación es la correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

La presente Norma afecta a:

- El Dominio Público Hidráulico
 - La zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (franja de 5 m. a cada lado del cauce.
- Dominio Público Hidráulico.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al DPH que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en la zona de dominio público hidráulico o zona de servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua.

En el suelo correspondiente al Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre no se podrá alterar el terreno, salvo para actuaciones de limpieza

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	24/133



Los viales que se proyecten no afectarán a los cauces ni a la zona de servidumbre, evitando que discurran paralelos al DPH. Las obras de cruce se diseñarán de forma que las estructuras no asienten sobre los cauces y tengan capacidad para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno sin causar daños a terceros.

- Zona de Servidumbre y de Policía.

La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones; por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

- Infraestructuras.

Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc., estos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y su zona de servicio correspondiente.

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce, sin aumentarla.

No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, en cauces con carácter erosivo o medio metros para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso al personal para labores de conservación y mantenimiento.

Todas las obras a ejecutar en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	25/133



Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

En los cauces se prohibirán con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del DPH. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde al Ayuntamiento la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos, tal y como se expresa en el artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Zona inundable.

La zona inundable de los cauces públicos incluidos en el sector queda integrada en el sistema general de espacios libres, con las siguientes limitaciones de uso que serán en todo caso compatibles con su carácter inundable:

Adicionalmente a lo que se establezca en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación se deberán cumplir, especialmente por las administraciones con competencias en ordenación del territorio, las determinaciones siguientes:

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación relativa a los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación y de prevención de avenidas e inundaciones en Andalucía y reconocerán el carácter rural de los suelos delimitados como zonas inundables.

a) En los terrenos inundables con avenidas de 50 años de periodo de retorno no se permitirá la edificación o la instalación de nuevas construcciones, temporales o permanentes.

Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán de situarse en terrenos no inundables, salvo que por razones de interés público se permita su defensa.

c) Salvo casos en los que no resulte técnica o económicamente viable, en núcleos urbanos con problemas de inundaciones identificados se adoptarán las medidas necesarias para la defensa frente a las avenidas de 500 años de retorno.

d) Las obras de cruce se dimensionarán para ser capaces de soportar sin daños el paso de avenidas de hasta 500 años de período de retorno. Dichas obras no empeorarán las condiciones preexistentes de desagüe y no afectarán al cauce, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan. En el diseño de las obras de cruce se procurará que la vía de intenso desagüe quede expedita.

En caso de que la zona inundable estimada para la avenida de 500 años de periodo de retorno llegue a exceder la anchura de policía, 100 metros, se podrá ampliar ésta a la zona inundable cuando sea necesario para la seguridad de personas y bienes, en los términos establecidos en el artículo 6.2 del TRLA.

Las zonas inundables son compatibles con usos que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas o que no incrementen los riesgos de inundación.

Los usos permitidos en las zonas inundables donde se ubiquen nuevos crecimientos de los núcleos de población son: jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento.

Los citados usos deberán cumplir los siguientes requisitos:

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	26/133



- a) No incrementen la superficie de zona inundable.
- b) No produzcan daños a terceros.
- c) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones.
- d) No degraden la vegetación de ribera.
- e) Permitan la integración del cauce en la trama urbana.
- f) Las especies arbóreas previstas no reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.

Estarán permitidos así mismo, los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

Igualmente, y de acuerdo a lo recogido en el punto 50 de estas mismas recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas del planeamiento, las zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación, salvo que se adopten como medida de prevención de inundaciones en núcleos urbanos consolidados con riesgo de inundación.

Las actuaciones de limpieza de cauces públicos situados en zonas no urbanas corresponden a la Administración competente en la gestión del dominio público hidráulico. Por su parte, las actuaciones de limpieza de cauces públicos relacionados con infraestructuras serán competencia de los titulares de dicha actuación, teniendo la obligación de conservar despejada la sección transversal del desagüe, corriendo por su cuenta el mantenimiento ordinario y extraordinario, tanto de la capacidad de desagüe de la infraestructura, como de su zona de influencia, que, de no indicarse lo contrario, se establece en 50 m aguas arriba y aguas abajo de la obra de paso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el DP y de la Administración Hidráulica Andaluza en desarrollo del RD 1132/1984.

Además, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las propuestas de actuación deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que hagan presentes riesgos de inundación.
- Las zonas verdes y espacios libres son compatibles con las zonas inundables.
- Las nuevas infraestructuras no podrán ejecutarse sobre zonas inundables.

Las infraestructuras tendrán en cuenta lo siguiente:

No incrementarán artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas abajo y aguas arriba de su ubicación. Deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros.

Ante lluvias torrenciales los proyectos deben definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante la fase de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

La ordenación detallada del plan parcial debe favorecer el desagüe de avenidas. Para ello debe proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	27/133



- Integración.

El plan parcial deberá prever y amortiguar los efectos de los caudales producidos por el sellado de la cuenca tras la urbanización y establecer los usos permitidos en función de la inundación y erosión originada.

Las zonas inundables se considerarán como elemento de transición entre el medio natural y urbano, asignándole usos compatibles con la evacuación de avenidas y con el disfrute de los ciudadanos del medio hídrico.

Se procurarán espacios abiertos en el entorno de los cauces, constituyendo las zonas inundables elementos coadyudantes entre la ciudad y el espacio fluvial.

Recursos hídricos.

El plan parcial de desarrollo deberá contemplar las siguientes medidas:

Las necesarias para el ahorro y eficiencia en el uso del recurso, implantando acciones sobre los elementos de la edificación y los usuarios.

Las necesarias para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para el riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso, con el objetivo de minorar las demandas brutas.

Ciclo Integral del Agua.

El plan parcial, en su calidad de instrumento de desarrollo establecerá las medidas necesarias para la optimización de la gestión del recurso, dando prioridad a la protección ecológica de los recursos hídricos y al mayor ahorro y eficiencia del agua, fomentando especialmente los objetivos que conducen a pérdidas y medidas de ahorro.

Patrimonio Arqueológico.

La ejecución de obras que afecten al subsuelo de las Áreas de Protección Arqueológica y los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito, requerirán intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y en su caso al inicio de excavaciones.

Con carácter previo a cualquier actuación en la zona se procederá a la consulta previa a la Consejería de Cultura de las cautelas arqueológicas que pudiera resultar pertinente adoptar. Se realizará un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras que se planifique, que consistirá en una prospección arqueológica superficial como actividad enmarcada dentro del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de actividades Arqueológicas, en la modalidad de actividad arqueológica preventiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del reglamento de protección y Fomento del patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

Esta medida se propone como modalidad arqueológica como medida preventiva, con el fin de evaluar las afecciones, que pueda producir la futura ejecución de obras que se desarrollen a partir de esta Modificación, sobre los yacimientos arqueológicos y ante la posibilidad de hallazgo de restos arqueológicos no inventariados en las bases de datos de la Consejería de Cultura.

En función de los resultados obtenidos durante la prospección superficial se determinarán, si procediese, las correspondientes medidas de protección y/o investigación del área afectada, que podrían ser entre otras el cambio de ubicación de los elementos del proyecto que afectaran a los yacimientos, evitando de esta manera daños o destrucción del patrimonio subyacente.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	28/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz el correspondiente proyecto para la autorización por el Director General de Bienes Culturales, de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003 de 17 de junio de 2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Es por ello, que esta autorización será preceptiva para cualquier trámite que se desarrolle en el ámbito de actuación.

Como complemento a lo indicado anteriormente, se estará a lo establecido en el Anexo, LEGISLACIÓN SECTORIAL, concretamente a lo establecido en el Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y a los Decretos 19/1995 y 168/2003.

Gestión del Medio Natural.

En caso de que se produzca un cambio de trazado de la línea eléctrica de 66 Kv existente, se deberán cumplir las medidas contempladas en el RD 1432/2008 de 29 de agosto y D 178/2006 de 10 de octubre para la protección de la avifauna.

Contaminación lumínica.

El plan parcial condicionará la instalación de alumbrado exterior a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno.

Además de esta Normativa, se deben tener en cuenta en el presente plan parcial otras cuestiones reflejadas en los informes sectoriales emitidos, que no se trasladaron al Plan de Sectorización por no corresponder a su objeto y finalidad.

Por último, hay que remitirse a las determinaciones contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico para cumplimentar **la Medidas Protectoras y Correctoras**, así como las de **Vigilancia y Control**.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	29/133



1.5. ESTRUCTURA URBANA TERRITORIAL

El entorno urbano en el que se inserta el sector está caracterizado por asentamientos residenciales, predominando los derivados de la ejecución de desarrollos urbanísticos planificados. En concreto, el sector linda con los sectores “San Bernabé” y “Huerta Las Pilas”, ambos prácticamente urbanizados y edificados en su totalidad.

Si bien el sector “Huerta Las Pilas” es de escasa densidad, en el que predomina la vivienda unifamiliar, en el caso de “San Bernabé es muy diferente”. La zona de este sector que linda con el sector “Cortijo San Bernabé”, está caracterizada por edificios de vivienda colectiva en altura, con edificación alineada a vial y espacios privativos interiores a la parcela.

Al tratarse de suelos que han completado su desarrollo urbanístico, están perfectamente equipados, pudiéndose afirmar que se trata del área de Algeciras con mayor estándar dotacional. Como el sector “Cortijo San Bernabé” completa este desarrollo hacia el oeste y está prevista una reserva dotacional muy superior a lo exigible, en cuanto a Sistema General de Espacios Libres, será posible disponer de equipamientos para un conjunto de unas 6.000 viviendas (15.000 habitantes) con una disposición en el territorio perfectamente equilibrada y accesible.

Por esta razón, la ordenación detallada del sector debe integrar la red viaria en la existente, situando los equipamientos en aras de la máxima funcionalidad y accesibilidad, tanto desde el propio sector como del entorno.

El conjunto supone un modelo de desarrollo coherente con su entorno próximo, cuya ejecución no ha de suponer ninguna disfunción urbana. Los criterios de ordenación correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva contenidos en el Plan de Sectorización, ya prevén una ordenación en continuidad con el suelo urbano existente.

Por otra parte, las condiciones de edificabilidad y densidad residencial, muy aquilatadas respecto de las determinaciones al respecto contenidas en la LOUA, permitirán la correcta integración urbana y ambiental en la trama urbana existente.

Los terrenos situados al oeste del sector están clasificados como suelo no urbanizable, siendo importante la presencia de importantes dotaciones de nivel comarcal, como el Centro Penitenciario y el Centro de Internamiento de Extranjeros, de inmediata construcción. Aunque el sector tiene un límite preciso como es el trazado de la línea férrea, la disposición del Sistema General de Espacios libres definida en el Plan de Sectorización tiene una función añadida como transición entre el área urbanizada, el suelo no urbanizable y los mencionados equipamientos.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	30/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

1.6. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental en Andalucía, modificada por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, establece en su artículo 40.3, los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Según el apartado c), *“los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica”*.

Por lo tanto, el plan parcial estaría sometido a evaluación ambiental estratégica, siempre que no lo haya sido el planeamiento general al que desarrolla.

Sobre el sector “Cortijo San Bernabé” ha sido formulado y aprobado un Plan de Sectorización, considerado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como un instrumento de planeamiento general. De hecho, el artículo 12 establece que los planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbana y complementando la ordenación establecida por estos.

Esta innovación es de carácter estructural, por lo que el Plan de Sectorización fue sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En consecuencia, con lo expuesto y debido que el Plan Parcial desarrolla dicho Plan de Sectorización, en virtud de lo dispuesto en el art. 40.3.c) de la Ley Gica, el Plan Parcial del Sector “Cortijo de San Bernabé” no está sometido a evaluación ambiental estratégica.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	31/133



1.7. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

Como indicábamos en el apartado de “Introducción” del presente documento, el proceso de sectorización de los suelos de San Bernabé, instrumentalizado urbanísticamente mediante un Plan de Sectorización, ha contado con el correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Los aspectos más significativos considerados en el Estudio Ambiental Estratégico están relacionados con:

- Protección del Patrimonio Histórico.
- Medio Hídrico. (Dominio Público Hidráulico, Prevención de Riesgos por avenidas e inundaciones; Disponibilidad de recursos hídricos; Infraestructuras del ciclo integral del agua, como abastecimiento, saneamiento y depuración; Financiación de estudios e infraestructuras).
- Calidad del Aire.
- Contaminación Acústica.
- Contaminación Lumínica.
- Medio Natural.
- Dominio público pecuario y caminos rurales.
- Adecuación paisajística.
- Cambio climático.
- Salud.
- Ordenación del Territorio. Informe de Incidencia Territorial.

Los mismos, fueron abordados durante el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica tanto en el Plan de Sectorización del Sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé” como en el preceptivo Estudio Ambiental Estratégico, este último elaborado por la consultora Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo SL con fecha de agosto de 2018. Finalmente, se obtuvo la Declaración Ambiental Estratégica relativa al Plan de Sectorización del Sector de Suelo urbanizable No Sectorizado “Cortijo de San Bernabé” favorable con fecha 25 de noviembre de 2019.

Finalmente, como se acredita de forma extensa en el presente documento, las medidas de protección y corrección ambiental determinadas por el Estudio Ambiental Estratégico han sido incorporadas al Plan Parcial.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	32/133



2. ORDENACION

2.1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION

El Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras delimita el sector “Cortijo San Bernabé” como suelo urbanizable no sectorizado, al haber constatado durante la fase diagnóstico y de acuerdo con las estrategias del Plan, que los terrenos son aptos para acoger un desarrollo residencial que complemente la oferta existente, mediante un modelo diversificado y complementario.

En desarrollo de esta previsión se formuló y aprobó un Plan de Sectorización, que establece un plan de etapas y unos plazos para su desarrollo. En concreto en el punto 2.6 de la Memoria se fijan los siguientes plazos para las diferentes actuaciones:

- *Plazos para la ordenación detallada.*

Presentación del plan parcial: seis meses desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

- *Plazos relativos a la gestión.*

Presentación del Proyecto de Reparcelación: dos meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.

- *Plazos relativos a la ejecución.*

Presentación del Proyecto de Urbanización: cuatro meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.

La obra de urbanización se comenzará transcurrido un plazo máximo de diez meses desde la aprobación del proyecto de urbanización, si bien podrá ajustarse a las diferentes fases que se contemplen en el plan de etapas del plan parcial.

- *Plazos relativos a la edificación.*

Se trata del plazo con mayor incertidumbre al depender de la evolución del mercado inmobiliario en la ciudad de Algeciras, en la actualidad sumamente ralentizado.

No obstante, teniendo en cuenta que la tipología a desarrollar y que apenas existe suelo urbanizado para productos similares, la obra de edificación debería comenzar en un plazo de doce meses desde la conclusión de la obra de urbanización, al menos de su primera etapa. De existir condiciones adecuadas este plazo podría adelantarse e incluso simultanearse con la ejecución de la urbanización con las adecuadas garantías, tal como establece la legislación urbanística y el propio PGOU de Algeciras.

El Plan de Sectorización fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 29 de septiembre de 2020 de la Comisión Territorial de Ordenación del territorio y Urbanismo de Cádiz, publicándose el Acuerdo y la Normativa Urbanística en BOJA nº 231, de 30 de noviembre de 2020.

Por lo tanto, el cumplimiento de los plazos justifica la procedencia de la presentación del plan parcial en el mes de mayo, si se considera que la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva implica la validez efectiva del acto.

Por otra parte, la escasez de suelo urbanizado y de variedad tipológica en el municipio de Algeciras, así como la carencia de vivienda protegida, son factores que justifican la oportunidad de iniciar el desarrollo del sector mediante la tramitación del plan parcial, a fin de poder disponer de la ordenación detallada del mismo.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	33/133



2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo básico del presente plan parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector, que permita el desarrollo urbanístico de la iniciativa de la propiedad, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Sectorización aprobado definitivamente.

El plan parcial establecerá las determinaciones que se estipulan en el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, punto 3.

El objetivo general para la ordenación del sector es el desarrollo de forma integrada tanto con la trama urbana colindante, totalmente consolidada, como con las previsiones del Plan de Sectorización, especialmente con el resultado del procedimiento de evaluación ambiental, concretado en el Documento de Alcance e incorporado en el propio Plan en lo que resulta de su competencia.

Por lo tanto los objetivos y criterios de actuación para el sector se fundamentan principalmente en conceptos y elementos sectoriales, que condicionaron enormemente la ordenación estructural del área y que establecieron los requerimientos necesarios para la ordenación detallada.

Estos conceptos derivan de las condiciones naturales del sector y especialmente de su posición en el borde oeste del desarrollo urbano, que es causa de la existencia de elementos como masas arboladas, cauces, yacimiento arqueológico, etc., inexistentes en otros sectores intercalados en la ciudad. La presencia de estos elementos y su tratamiento supone, por tanto, un valor añadido para la ordenación del sector y su integración en la ciudad consolidada como espacio de transición hacia el suelo no urbanizable.

Este valor añadido que supone la existencia de elementos naturales, preservados en un gran Parque Urbano como sistema general de espacios libres, junto con una dotación de espacios libres públicos por encima del estándar exigible si se hubiera considerado exclusivamente el área a urbanizar, permite que el desarrollo de la actuación incorpore una pieza urbana con identidad propia, apoyando una especial sensibilización hacia la mejora de la calidad de vida en la ciudad.

Los objetivos expuestos se concretan en la ordenación mediante la elaboración de criterios para el planeamiento y la gestión del sector, que respondan a conceptos como la implantación territorial, la estructura urbana, la movilidad y la energía.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Respecto de la implantación territorial.

- Reducir la ocupación de suelo (y, en consecuencia, la huella ecológica), disminuyendo la huella de las edificaciones residenciales y la superficie de suelo ocupada por el viario. Para ello se propone que la práctica totalidad del aprovechamiento se desarrolle en tipología de vivienda colectiva en altura.
- Puesta en valor del paisaje, incorporando en la actuación tanto los elementos naturales propios del sector como entorno lejano, constituido por los montes de Botafuegos y Parque Natural del Estrecho. El sistema local de espacios libres se localizará uniendo los extremos del área, separando piezas edificadas y conectando la zona urbanizada con el SGEL. De esta forma se potencian las visuales interior – exterior.
- Eliminar el efecto barrera del desarrollo del sector, interrumpiendo la continuidad de las piezas edificadas con espacios libres o suelo dotacional.
- Mantener las especies arbóreas y masa forestal existente. La mayor parte se integra en el Parque Urbano y en el sistema local de espacios libres. La morfología de las parcelas debe salvaguardar las entidades de mayor relevancia. La tipología de vivienda colectiva abierta posibilita salvaguardar vegetación mediante los espacios libres de parcela, acción que se incorpora en la normativa.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	34/133



- Conexiones con la estructura urbana existente, enlazando el nuevo viario en continuidad con el colindante, tanto rodado como peatonal. Así mismo mediante la coexistencia de usos compatibles y complementarios, como el terciario o los usos permitidos en el global residencial.

- Integrar las afecciones territoriales en la ordenación, así como las infraestructuras eléctricas existentes.

Respecto de la Estructura Urbana.

- Se implanta una trama residencial con espacios libres privativos asociados y edificaciones en altura, con el fin de optimizar el consumo de suelo, permitiendo que los proyectos puedan incorporar sistemas eficaces en captación y gasto energético.

- La morfología de las manzanas permite disponer una gran mayoría de viviendas pasantes con crujía de 15 metros, con soleamiento óptimo.

- Evitar la segregación espacial de la vivienda protegida, integrándola en la ordenación del área alrededor del sistema público de espacios libres.

- Disposición de los equipamientos en la proximidad a la residencia, vinculados a espacios de estancia o libres, complementando su función dotacional al servicio de los ciudadanos.

- Complejidad urbana mediante la complementariedad y la compatibilidad de usos en cada una de las manzanas con el uso global, ya sea terciario o residencial, lo que ayudará a integrar el nuevo desarrollo en el consolidado colindante, al evitar espacios aislados con única función.

- Utilizar con el mismo fin el uso terciario, situando las parcelas en el borde de contacto con el consolidado, provocando la gestación de un área de centralidad. Junto con la incorporación del comercio diario en la manzana residencial se potencia el suministro sin dependencia del vehículo.

- Integrar el sistema de espacios libres en la zona central del desarrollo, de forma que funcione como conexión con los elementos naturales que forman parte del sistema general de espacios libres.

- Sobre la red de espacios libres se traza un sistema de itinerarios peatonales accesibles con espacios de estancia asociados, que pueden tener variedad de tratamientos en función de su posición en el área.

- Tratamiento diverso de los espacios libres, teniendo en cuenta la vegetación existente, la relación complementaria con los espacios libres privativos de parcela y su función. Integración de espacios naturales en la ciudad con una biodiversidad vegetal.

Respecto de la movilidad.

- Reducción de la superficie exclusiva para tráfico motorizado mediante la optimización de los viales, que se reduce al mínimo posible para posibilitar el acceso a las parcelas. Al estar configuradas en el interior de grandes manzanas, gran parte de la urbanización se difiere al espacio privado, posibilitando reducir los movimientos y mayor control.

- La disposición de parcelas de uso terciario y las compatibilidades de uso en las demás posibilita la creación de usos complementarios, permitiendo la reducción de los desplazamientos.

- Los espacios de aparcamiento público se ajustan al mínimo requerido, lo que junto a Acerados dotados de arbolado de alineación y la red de itinerarios peatonales propicia espacios de coexistencia con el peatón.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	35/133



Respecto de la energía.

- Orientación de los edificios para optimizar la captación de energías pasivas, posible debido a la dimensión de las manzanas y el alto grado de espacio desocupado privativo al que induce la edificabilidad y altura asignadas.

- Utilización generalizada de sistemas eficientes de servicios de infraestructuras.

Respecto del agua.

- Reducir la necesidad de depuración mediante el aprovechamiento integral del ciclo del agua y la disposición de red separativa de pluviales y fecales en los edificios y la urbanización.

- Incorporación de un sistema de almacenamiento de aguas pluviales en el interior de las parcelas de uso privativo, para su reutilización en el riego de los espacios privados.

- Protección de las aguas subterráneas, introduciendo criterios de urbanización con pavimentos drenantes y xerojardinería.

- Afección controlada de escorrentías, manteniendo la mayor superficie de suelo posible sin tratamiento superficial, permitiendo la infiltración natural.

- Incorporación de especies vegetales adaptadas al lugar, de bajo consumo hídrico, en espacios libres que no precisen riego.

Respecto de los residuos y emisiones.

- Fomentar la absorción de CO2 mediante la utilización de elementos vegetales, empleándolos como amortiguación climática, en edificación y en urbanización.

- Recogida selectiva de residuos junto a las parcelas de uso terciario y residencial, disponiendo zonas específicas

- En las recomendaciones de diseño para el posterior proyecto de urbanización, se tendrá en cuenta la legislación vigente de eficiencia energética para el alumbrado público, a fin de disminuir las emisiones de gases con efecto invernadero, limitar la contaminación lumínica, reducir la luz molesta y fomentar la eficacia y el ahorro energético.

Respecto de los materiales.

- Reducción del movimiento de tierras al máximo, disponiendo el trazado de los viales de acuerdo con la topografía del terreno.

- Conservación de la tierra fértil resultante de desmontes para el acondicionamiento de los espacios libres.

- Promoción mediante la normativa de materiales eficientes en urbanización y edificación.

- Utilización de materiales no impermeables en la urbanización, estableciéndose los siguientes mínimos:

En aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable

Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable

Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de suelo permeable.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	36/133



2.3. ORDENACION PROPUESTA

2.3.1. Características cuantitativas de la ordenación.

Las características generales de la ordenación del sector "Cortijo San Bernabé" están reflejadas en los cuadros de características y en los planos de ordenación correspondientes.

El cuadro general de características de la ordenación incluye las superficies y edificabilidades asignadas en la ordenación a los diferentes usos, lucrativos y no lucrativos, así como los porcentajes de cada uso en relación con los valores totales de superficie y edificabilidad del sector.

Parcelas de uso lucrativo.

- Parcelas de uso residencial, vivienda protegida. Denominadas R1 a R3.
- Parcelas de uso residencial libre, denominadas R4 a R9.
- Parcelas de uso terciario, denominadas T1 y T2.

Parcelas de uso no lucrativo, de carácter público.

- Parcela de equipamiento público, denominada en la ordenación EQ.
- Espacios libres públicos, que corresponden a las parcelas denominadas EL1 a EL5
- Sistema viario, los terrenos V.
- Sistema General de Espacios libres, que corresponde a la parcela SGEL
- Dominio Público Hidráulico y zona de servidumbre, DPH

Parcelas de uso no lucrativo, de carácter privado.

- Parcela de equipamiento privado, denominada EQP
- Parcelas para sistema de infraestructuras, denominadas D y CT.

USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
	m2	% s. total sector	m2t	% s. total sector
PARCELAS USO LUCRATIVO				
RESIDENCIAL	103.463,00	9,49	120.950,00	48,38
RESIDENCIAL PROTEGIDO	42.290,00	3,88	99.050,00	39,62
TERCIARIO	36.936,00	3,39	28.800,00	11,52
TOTAL	182.689,00	16,76	248.800,00	99,52

USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
	m2	% s. total sector	m2t	% s. total sector
PARCELAS USO NO LUCRATIVO				
ESPACIO LIBRE PUBLICO	123.448,00	11,33		
EQUIPAMIENTO PUBLICO	26.473,00	2,43		
SISTEMA VIARIO	41.280,00	3,79		
S.GRAL. ESPACIOS LIBRES	531.192,00	48,73		
DPH + ZONA SERVIDUMBRE	88.960,00	8,16		
TOTAL PUBLICO	811.353,00	74,44		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	94.938,00	8,71	1.200,00	0,48
SISTEMA INFRAESTRUCTURAS	1.020,00	0,09		
TOTAL PRIVADO	95.958,00	8,80		
TOTAL SECTOR	1.090.000,00	100,00	250.000,00	100

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	37/133



De la ordenación resulta una superficie total del ámbito de 1.090.000 m², manteniéndose el cálculo de todos los parámetros urbanísticos en función de la superficie computable al efecto, 1.001.040 m², tal como se establecía en el Plan de Sectorización.

Sin embargo, sí se tiene en cuenta la superficie total del sector a efecto del estándar correspondiente a espacios libres (parques y jardines), cuya superficie mínima es un diez por ciento de la superficie del sector con la medición real, tal como establece el artículo 17.1a) de la LOUA.

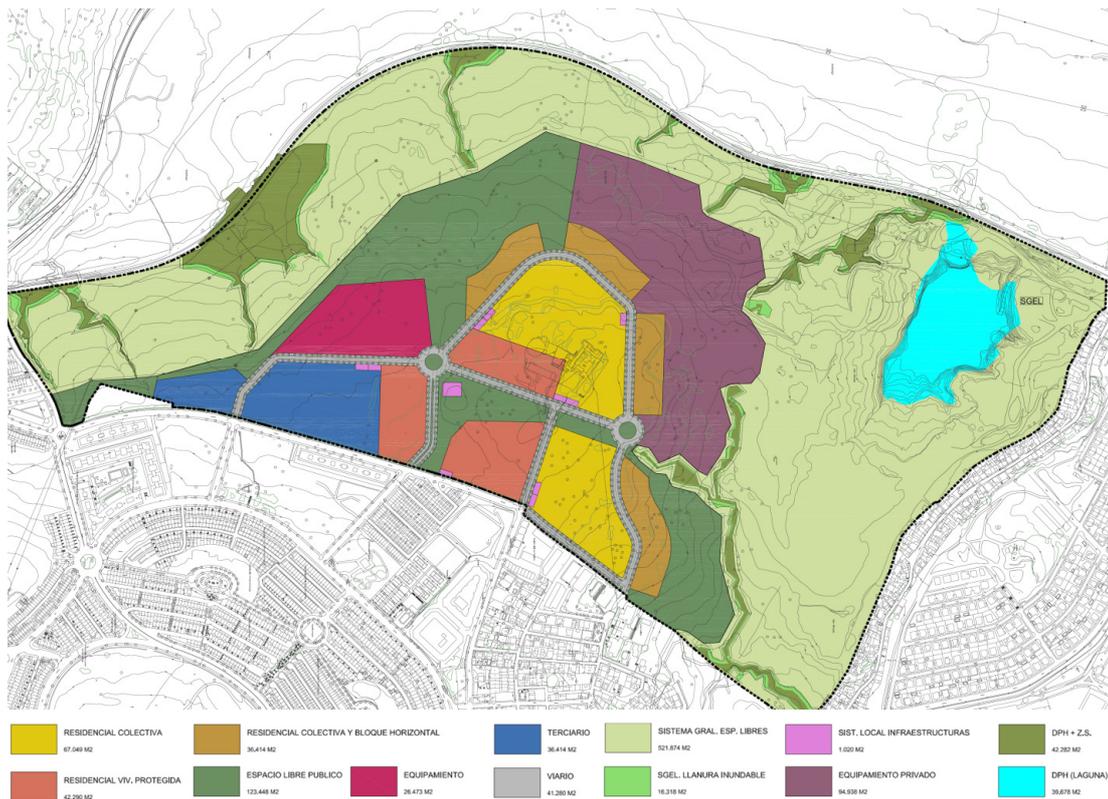
Es de resaltar que la superficie de suelo destinada a usos lucrativos tan solo supone un 17% de la superficie del sector, valor muy inferior al habitual en otros desarrollos urbanísticos. Por el contrario, la superficie destinada a dotaciones de cualquier índole asciende al 74% de la superficie del sector conformada casi en su totalidad por espacios libres (67,70%), lo que supone así mismo un valor considerablemente superior al resultante en otras actuaciones.

El hecho de destinar esta superficie del sector a espacio libre garantiza el mantenimiento de los valores naturales existentes, puestos de manifiesto en el procedimiento de evaluación ambiental del Plan de Sectorización.

Destaca la asignación de suelo para vivienda protegida, el 4% del sector, lo que posibilita desarrollar las 1.100 viviendas previstas, el 50% del total establecido en la ordenación estructural del Plan de Sectorización.

Se reserva la superficie de suelo necesaria para la implantación de las infraestructuras urbanas necesarias, depósito de agua potable y centros de transformación, destinando 1.020 m².

A viario público se destina un total de 41.280 m², equivalente al 3,85 m² del suelo del ámbito.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	38/133



2.3.2. Características de los usos lucrativos.

Teniendo en cuenta los condicionantes existentes, sobre todo la extensión y localización de la superficie destinada a Sistema General de Espacios libres – Parque Urbano, se prevé agrupar las parcelas de uso lucrativo en la zona de sector de cota más alta, junto al urbano consolidado existente, intercalando en las parcelas resultantes parte del uso dotacional, especialmente el sistema de espacios libres.

El uso residencial se divide en tres, cada una con una zona de ordenanza independiente. Por una parte, el residencial para vivienda protegida, que mantiene la magnitud de la ordenación estructural. Se agrupa en el centro de la ordenación, en tipología colectiva con siete plantas de altura, en torno al espacio libre público EL3.

En el contorno de estas parcelas se disponen otras dos grandes parcelas de uso residencial libre, también en tipología colectiva. De esta forma se posibilita mayor libertad compositiva, acorde con el carácter de bloque abierto con espacios libres privativos, parcelaciones para actuaciones independientes y una complementariedad con otros usos compatibles con el residencial.

Y en el perímetro del área a urbanizar se disponen cuatro parcelas, R6 a R9 para edificación residencial, pero con altura reducida a tres plantas, posibilitando una mejor transición hacia el espacio libre y el Parque Suburbano y diversidad tipológica con bloque horizontal y vertical.

En el sur de la ordenación y junto al consolidado se disponen dos parcelas de uso terciario. Una de menor tamaño, apta para ofertar una alternativa comercial con otros posibles usos, y otra de mayor tamaño que permite el desarrollo de otras actividades económicas y terciarias con mayor demanda de espacio.



IMPLANTACION DEL USO RESIDENCIAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	39/133



2.3.3. Características de los usos no lucrativos de carácter público.

Se trata fundamentalmente del sistema general de espacios libres y el sistema dotacional derivado de la aplicación del estándar establecido en el artículo 17 de la LOUA. Se complementa con los terrenos adscritos al dominio público hidráulico y su zona de protección.

La mayor parte corresponde al SGEL, que mantiene la superficie asignada en la ordenación estructural del Plan de Sectorización aprobado, 513.307 m², lo que supone un 47,88 % de la superficie total del sector. Su localización se mantiene, y supone englobar los elementos del territorio de mayor valor ambiental, la laguna, todos los cauces con su zona de protección, así como los yacimientos arqueológicos.

El espacio libre público es el resultado de aplicar a la totalidad del sector el porcentaje del 10% fijado en la LOUA, que es superior a la cuantificación de entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo por cada 100 m², debido a la ajustada edificabilidad y densidad del sector. Se divide en cinco parcelas distribuidas en el interior del área a urbanizar para contribuir a su adecuada vertebración, sirviendo a su vez de transición entre las parcelas con uso lucrativo y el SGEL.

Se ha previsto que tengan frente al lindero del sector con el suelo consolidado, para posibilitar la disposición de recorridos peatonales en toda la extensión del área urbanizada. La continuidad del sistema de espacios libres permite a su vez itinerarios peatonales sin interrupciones.

El sistema de equipamientos se agrupa en una única parcela para facilitar la gestión municipal, si es necesario modificar la superficie o intensidad de los usos pormenorizados. Es accesible desde el exterior mediante el principal vial de acceso, al que tiene frente a una de las dos glorietas proyectadas.



IMPLANTACION DE USO NO LUCRATIVO PUBLICO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	40/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

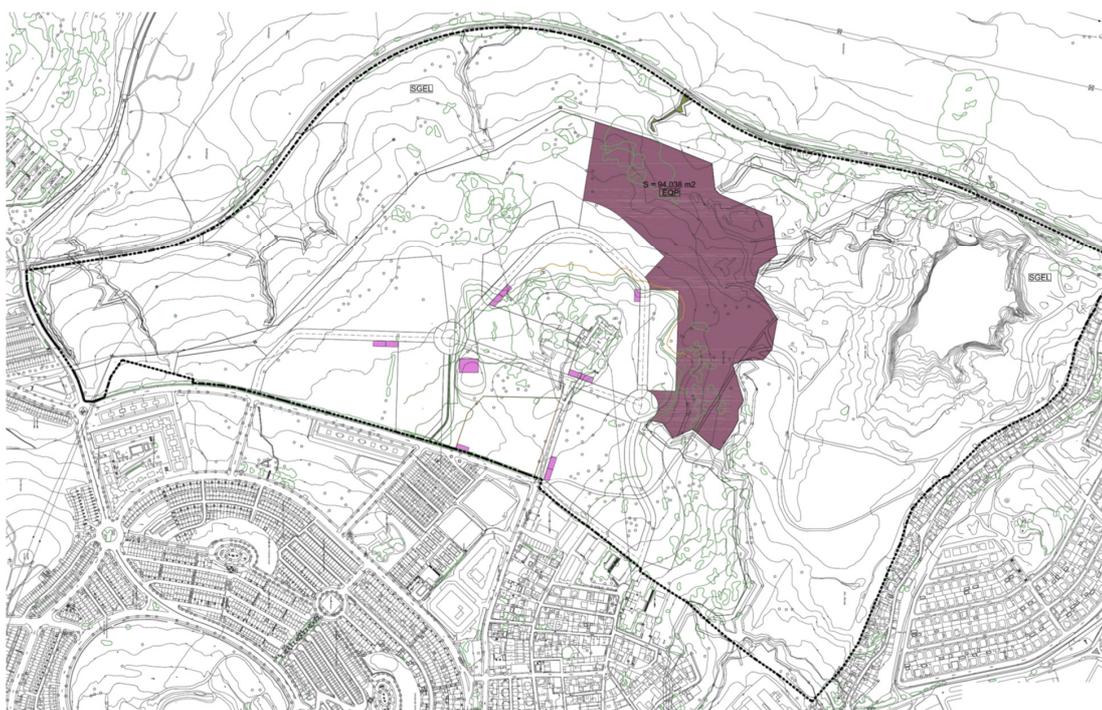
2.3.4. Características de los usos no lucrativos de carácter privado.

Debido a la reducción del número de viviendas en la fase de aprobación definitiva del Plan de Sectorización, ha sido posible reducir significativamente el área a urbanizar, a lo que contribuye la disposición general de vivienda en tipología colectiva en altura. Una vez cubierta la demanda del estándar para la reserva dotacional, se libera una superficie de suelo de 94.000 m² que su ubica entre la zona urbanizada y el Sistema General de Espacios Libres y que se destina a equipamiento privado.

Con esta decisión todo no hay parte alguna del área urbanizada, con aprovechamiento lucrativo, que se sitúe en contacto con este Sistema General, quedando separada bien por la reserva para espacio libre público o por el mencionado equipamiento privado.

La función de este espacio es albergar actividades al aire libre y en contacto con la naturaleza (deportivas, ecuestres, sociales, etc.).

Para cumplir con su función se le asigna un aprovechamiento mínimo de 1.200 m²t



IMPLANTACION DEL USO NO LUCRATIVO PRIVADO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	41/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

2.3.5. Cuadro de características de la ordenación

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Nº VIVIEND.	ALTURA	USOS COMPATIBLES
R1	RESIDENCIAL COLECTIVA	12.564,00	28.000,00	311	VII	VIV. PROTEGIDA
R2	RESIDENCIAL COLECTIVA	12.365,00	28.000,00	311	VII	VIV. PROTEGIDA
R3	RESIDENCIAL COLECTIVA	17.361,00	43.050,00	478	VII	VIV. PROTEGIDA
TOTAL VIV. PROTEGIDA		42.290,00	99.050,00	1100		
R4	RESIDENCIAL COLECTIVA	40.845,00	54.168,00	475	VI	R. Y USOS COMPAT.
R5	RESIDENCIAL COLECTIVA	26.204,00	27.282,00	235	VI	R. Y USOS COMPAT.
TOTAL RESID. COLECTIVA		67.049,00	81.450,00	710		
R6	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	7.897,00	8.800,00	90	III+A	R. Y USOS COMPAT.
R7	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	8.119,00	7.700,00	75	III+A	R. Y USOS COMPAT.
R8	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	8.869,00	10.500,00	100	III+A	R. Y USOS COMPAT.
R9	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	11.529,00	12.500,00	125	III+A	R. Y USOS COMPAT.
TOTAL B. HORIZ. Y AISLADO		36.414,00	39.500,00	390		
TOTAL RESIDENCIAL LIBRE		103.463,00	120.950,00	1100		
TOTAL RESIDENCIAL		145.753,00	220.000,00	2200		
T1	TERCIARIO	8.430,00	3.800,00			
T2	TERCIARIO	28.506,00	25.000,00			
TOTAL TERCIARIO		36.936,00	28.800,00			
EQP	EQUIPAMIENTO PRIVADO	94.938,00	1.200,00			
EQINF	SISTEMA INFRAESTRUCTURAS	1.020,00				
EQ	EQUIP. PUBLICO	26.473,00				
EL1	ESPACIO LIBRE	5.674,00				
EL2	ESPACIO LIBRE	73.466,00				
EL3	ESPACIO LIBRE	12.715,00				
EL4	ESPACIO LIBRE	2.707,00				
EL5	ESPACIO LIBRE	28.886,00				
TOTAL E.L.		123.448,00				
V	SISTEMA VIARIO	41.280,00				
SGEL	SIST. GENERAL. ESPACIOS LIBRES	514.874,00				
SGEL	LLANURA INUNDABLE	16.318,00				
DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO + Z.SERV.	49.282,00				
DPH	DOMINIO P. HIDRAULICO (LAGUNA)	39.678,00				

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	42/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



PARCELACION URBANISTICA

2.3.6. Condiciones de aprovechamiento.

Superficie del sector: 1.090.000 m²

Superficie a efectos de aprovechamiento: 1.001.040 m²

Coefficiente de edificabilidad: 0,249 m²/m²

Edificabilidad total: 250.000 m²t

Aprovechamiento medio: 0,227 UA/m²

Aprovechamiento objetivo: 227.236,08 UA

Aprovechamiento subjetivo: 204.512,47 UA

Cesión aprovechamiento: 22.723,61 UA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	43/133



2.3.7. Infraestructuras y servicios.

Viales

El sistema viario se ha diseñado bajo dos premisas fundamentales: la integración en la trama urbana colindante, conectando todos los viales perpendiculares a la avenida Oceanía, y la máxima adaptación a la topografía del terreno. Así se atienden los criterios de actuación respecto de la implantación territorial.

Se reducen al mínimo imprescindible para garantizar el acceso a las parcelas, cumpliendo el criterio de actuación relativo a la movilidad.

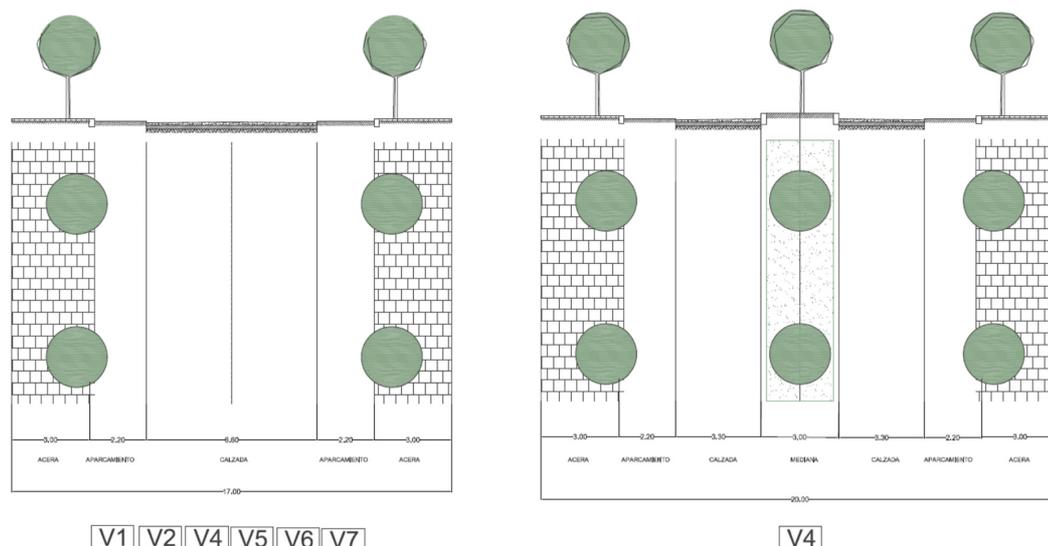
La integración urbana queda garantizada al disponer cuatro conexiones viarias en diversos puntos de la avenida Oceanía, coincidentes con los viales que intersectan con ésta; avenida San Bernabé, avenida Vistamar, calle Benito Daza.

Se plantea una única sección viaria a excepción del acceso desde la avenida San Bernabé, debido a que se constituirá en el acceso principal al sector por su centralidad.

La sección tipo tiene una dimensión de diecisiete metros, con acerado de 3 metros, aparcamiento de 2,20 metros y calzada de doble circulación de 6,60 metros.

En el acceso principal se dispone una mediana central de 3 metros, que permite su arbolado y ajardinamiento.

En todas las aceras se disponen alcorques para arbolado de alineación.



La composición de las calzadas es la siguiente:

Para el dimensionamiento del firme que se incluya en el proyecto de urbanización, se tendrá en cuenta el tráfico soportado, IMDp inferior a 100 vehículos /día. Se dispondrá un pavimento flexible con la siguiente composición:

45 cm de mejora de explanada con suelo seleccionado según PG3.

40 cm. de base de zahorra artificial.

8 cm. capa base de mezcla bituminosa tipo G25

5 cm. de capa intermedia mezcla bituminosa tipo S20

5 cm. capa de rodadura mezcla bituminosa tipo S12.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	44/133



Saneamiento

Según el informe emitido por la empresa concesionaria Emalgesa, la acometida de la red de saneamiento del sector se debería realizar de la siguiente forma:

- Ejecutar un nuevo bombeo para todo el sector
- Conexión de la impulsión del nuevo bombeo en la rotonda situada entre la avda/ América y avda/ Europa.
- Nueva red de residuales entre ese punto y el ovoide situado en el recinto ferial. Nuevo cruce en la carretera Cádiz – Málaga.
- Añadir las mejoras en el bombeo de aguas residuales de Los Ladrillos donde vierte el sector.

No obstante, hay que tener en cuenta otras circunstancias, como que todas las parcelas del sector se sitúan a una cota inferior al bombeo, lo que obliga a su vez a ejecutar bombeos independientes, la dificultad de ejecución y gestión de un nuevo cruce en la carretera y que la resolución de la problemática actual en el bombeo de los Ladrillos se resolverá con las actuaciones que se llevarán a cabo con la actuación del Lago Marítimo, entre Ayuntamiento, Autoridad Portuaria y Junta de Andalucía.

En consecuencia, se ha realizado el diseño de la red de saneamiento del sector mediante un sistema mixto de conducciones que funcionan por gravedad, situadas estas siempre en los viales próximos a las parcelas, y estaciones de bombeo para elevar las aguas que llegan a los puntos sin salida por gravedad. Si bien es cierto, dado que parte de los suelos urbanos quedarán a una cota más baja que la rasante del vial de acceso a las parcelas, también podría plantearse la ejecución de otras redes secundarias que fueran por la trasera de estas parcelas, por las zonas de espacios libres o incluso de equipamiento privado, evitando de esta manera, en la medida de lo posible, bombeos desde las citadas parcelas a la red de saneamiento que discurre por el viario planteado.

Las redes del sector, llevan las aguas por gravedad a cuatro puntos claramente diferenciados:

- Zona noreste: Las aguas procedentes de las redes situadas en los viales “V5”, “V6”, parte del “V2”, y parte del “V7”, llegan a un punto muy bajo, muy próximo a la red de saneamiento existente, próxima al colegio Aladiles, en la calle Doctor Benito Dazo. Teniendo en cuenta que se trata de redes separativas, y que el ámbito urbanístico del que se trata es relativamente pequeño, se entiende conveniente conectar con la red de saneamiento existente, evitando la ejecución de una estación de bombeo en un lugar donde podría provocar molestias a los vecinos y además, donde no existe espacio físico para su ejecución.
- La zona noroeste se corresponde con la red principal de saneamiento del vial “V7”. Las aguas recogidas en este punto bajo, son elevadas mediante la estación de bombeo EBAR Nº1, hasta la red de saneamiento municipal que discurre por Avenida Oceanía.
- Las aguas recogidas en el vial “V4”, discurren directamente por gravedad hacia la red de saneamiento de la Avenida Oceanía.
- Las aguas procedentes de las redes que discurren por los viales “V1”, “V3”, y parte de los viales “V2” y “V7”, son recogidas en la estación de bombeo EBAR Nº2, la cual eleva las aguas de este ámbito hasta la red de saneamiento de la Avenida Oceanía.

Desde la red de saneamiento existente en Avenida Oceanía, el agua llega a la EBAR existente situada en la Glorieta de intersección de la Avenida Oceanía con Avenida de San Bernabé, impulsando esta hasta la glorieta situada en la intersección de la Avenida San Bernabé con la Avenida de América, desde donde el agua ya discurre por gravedad.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	45/133



Para evitar sobrecargar la red de saneamiento existente, se dimensionarán las EBAR Nº 1 y Nº2, de forma que tengan una cántara de bombeo capaz de almacenar las aguas residuales generadas en cada ámbito en varias horas o incluso en un día. De esta manera, así como telecontrolando y automatizando los bombesos Nº1, Nº2 y el existente en la glorieta de intersección de las Avenidas Oceanía y San Bernabé, se podría conseguir que los bombesos del nuevo sector operaran siempre y cuando el bombeo de San Bernabé tuviera capacidad suficiente, entregando estas nuevas estaciones de bombeo, sólo los caudales que admita la EBAR existente tras las modificaciones oportunas, si fueran necesarias.

En los proyectos de urbanización que se desarrollen, será necesario estudiar la capacidad de bombeo existente, llevando a cabo las modificaciones oportunas, tanto en los equipos de bombeo, como en el colector de impulsión, en caso de que sea necesario.

Con el sistema propuesto, el arranque de los dos nuevos bombesos, así como los arranques adicionales del bombeo situado en la intersección de las Avenidas Oceanía y San Bernabé, se producirán principalmente en horas valle, por lo que los costes energéticos, nada despreciables en la actualidad, serán mucho menores.

Pluviales

La evacuación de pluviales de todo el sector se realiza por gravedad mediante redes que discurren por los viales de la urbanización, muy similares a las redes de saneamiento previstas.

Con objeto de segregar las aguas de escorrentía pluvial y no concentrarlas en un único lugar, se han previsto cinco puntos de evacuación, los cuales se indican a continuación:

- Las aguas procedentes de los viales "V5" y "V6", al igual que ocurre con las redes de saneamiento, llegan a un punto muy bajo, próximo a la calle Doctor Benito Daño, por lo que se conectará a la red de pluviales existente en esta calle.
- La red que discurre por el vial "V4", conecta directamente con la red de pluviales de Avenida Oceanía.
- Las aguas pluviales procedentes del vial "V1", "V3", y parte de los viales "V2" y "V7", se vierten a DPH, en el punto de descarga designado como Nº 1.
- Las aguas pluviales procedentes del vial "V7", son vertidas a DPH en el punto de descarga designado como Nº 2.
- Parte del vial "V2", y parte del vial "V7", se vierte a DPH, en el punto de descarga designado como Nº 3.

Con esta disposición, en la que se segrega de manera muy importante las aguas de escorrentía pluvial generadas en el ámbito, los caudales entregados en cada punto de vertido serán mínimos, por lo que la afección a las redes receptoras existentes o el DPH, serán mínimas.

Abastecimiento de agua potable

Para el abastecimiento de agua potable al sector, según se deriva de los informes de la empresa municipal de aguas Emalgesa, es necesario llevar a cabo una mejora en las infraestructuras existentes. Entre otras actuaciones, se apunta la necesidad de ejecutar un nuevo depósito de acumulación.

De este modo, las actuaciones a llevar a cabo para el abastecimiento del sector se enumeran a continuación:

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	46/133



- Ejecución de un nuevo depósito regulador en la zona alta de San Bernabé, soterrado bajo algunas de las plazas existentes en Avda. San Bernabé L-3. Este depósito tendrá como mínimo, una capacidad tal que podrá abastecer a todo el sector durante dos días. El depósito estará interconectado con el depósito de San Bernabé para una mayor versatilidad en la gestión del agua. Este nuevo depósito se ha ubicado fuera del sector con objeto de que se sitúe a la mayor cota posible, evitando en la medida de lo posible la necesidad de bombeos adicionales para aumentar la presión en la red de abastecimiento del sector.
- La alimentación a este nuevo depósito se realizará desde el depósito del Rosario, situado en la avenida Bellavista, de igual forma que se abastece actualmente el depósito de San Bernabé. Para poder llevar a cabo esta alimentación, será necesario aumentar la capacidad de bombeo existente, reemplazando las bombas actuales por otras que cumplan con las nuevas necesidades, y renovando la conducción de impulsión, cuyo trazado será sensiblemente paralelo a la conducción existente.
- Desde el nuevo depósito y/o desde el depósito existente de San Bernabé, se ejecutará una red de abastecimiento que funcionará por gravedad, abasteciendo así al sector.

Energía eléctrica

El punto de acometida propuesto por ENDESA es en la subestación Menacha 66/15 Kv, mediante tres nuevas posiciones de salida. Desde aquí se ejecutarán tres nuevas líneas con conductor normalizado hasta centro de transformación en el sector.

Para ejecutar esta línea se utilizará el tramo soterrado que discurre por los viales del polígono industrial de La Menacha, con canalizaciones libres, hasta el punto situado al noroeste del sector, final de la calle Huerta de Las Pilas. De aquí se ejecutará un tramo aéreo mediante doble circuito de conductor 1P-240 ó LA 110, cruzando el sistema general de espacios libres hasta el sector.

En el sector se ejecutarán centros de transformación MT y BT y red MT y BT. Para el suministro de energía eléctrica a las diferentes parcelas se proyectarán las líneas de MT que abastecen a los diferentes centros de transformación.

Alumbrado público

El alumbrado exterior se adaptará a los requerimientos y restricciones señalados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se emplearán únicamente luminarias sin emisión hacia el hemisferio superior en posición de instalación (FHSinst=0%), que cuenten con laboratorio de ensayo y con marcado CE.

Dichas luminarias serán BGP704 T25 DW10 con lámpara LED 170-4S y flujo 17.000 lúmenes. Se colocarán sobre báculos de 8 metros de altura en disposición unilateral.

El suministro de energía se tomará en forma de corriente alterna trifásica con neutro de valores eficaces 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro, a través de los cuadros de alumbrado público situados en centro de transformación.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	47/133



Telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones se ejecutará mediante 2 canalizaciones de PVC 110 mm, disponiéndose arquetas de paso tipo H.

Las acometidas se ejecutarán a partir de arquetas tipo D hasta armario pedestal, mediante 2 canalizaciones PVC 63 mm. De aquí, las mismas canalizaciones hasta arqueta tipo M.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	48/133



3. JUSTIFICACION

3.1. CUMPLIMIENTO DEL PGOU VIGENTE

Las determinaciones de ordenación establecidas para el sector de suelo urbanizable no sectorizado fueron cumplimentadas en el correspondiente Plan de Sectorización que una vez aprobado definitivamente se incorpora como instrumento de planeamiento general. Por lo tanto, el Plan Parcial debe justificar el cumplimiento de sus determinaciones.

3.2. CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Determinaciones de la ordenación estructural.

- Reserva para vivienda protegida.

El plan parcial prevé una dotación de 1.100 viviendas con 99.050 m² edificables, tal como exige el Plan de Sectorización.

La reserva para vivienda protegida se localiza en las parcelas R1, R2 y R3, cumpliendo así con lo establecido en el artículo 17.8 de la LOUA: "los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a que se refiere el artículo 10.1.A).b), calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

- Sistemas Generales.

En el plan parcial se dispone el sistema general de espacios libres, con una superficie total de 531.192 m², superior a los 513.307 m² exigidos. En esta superficie se encuentra incluida la zona inundable, con 16.318 m² de superficie.

- Uso global, edificabilidad y densidad.

El plan parcial se ajusta a estas determinaciones, al contemplar como uso global el residencial, mantener la edificabilidad asignada de 250.000 m² y la densidad.

No se contemplan otros usos incompatibles, como actividades primarias e industrial.

- Dominio Público Hidráulico

El Dominio Público Hidráulico y su zona de protección no computan a efectos de aprovechamiento urbanístico. Se incluye Normativa específica de forma su regulación queda equiparada a suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

La ordenación completa hacia el oeste el desarrollo urbanístico del suelo urbano colindante, disponiéndose en continuidad suelo calificado como espacio libre, equipamiento y sistema general de espacios libres como transición hacia el suelo no urbanizable.

El viario interno se enlaza y dispone en continuidad con el existente, integrando el sector con el resto de la ciudad.

La tipología prevista, vivienda colectiva en bloque aislado, con espacios libres de parcela, la disposición de los espacios libres sobre las zonas de mayor arbolado y el trazado del sistema viario, responde a las características naturales del territorio y su relevancia paisajística. Se complementa con la regulación normativa.

El plan de etapas contempla una distribución homogénea de los usos en cada una, incluyendo las dotaciones necesarias para la población.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algaciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	49/133



Al tratarse de propietario único, el desarrollo del sector se llevará a cabo mediante la suscripción de convenio con el Ayuntamiento, según establece el artículo 138 de la LOUA.

3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A efectos de estructurar el cumplimiento de las determinaciones de la evaluación ambiental estratégica vamos a proceder a desarrollar el presente apartado en los siguientes campos:

- Protección Patrimonio Histórico
- Medio Hídrico
- Calidad del Aire
- Contaminación acústica
- Contaminación lumínica
- Medio natural y espacios libres
- Adecuación paisajística
- Cambio climático
- Otras
- Salud

Los mismos, fueron abordados durante el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica tanto en el Plan de Sectorización del Sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé” como en el preceptivo Estudio Ambiental Estratégico, este último elaborado por la consultora Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo SL con fecha de agosto de 2018. Finalmente, se obtuvo la Declaración Ambiental Estratégica relativa al Plan de Sectorización del Sector de Suelo urbanizable No Sectorizado “Cortijo de San Bernabé” favorable con fecha 25 de noviembre de 2019.

3.3.0. Protección Patrimonio Histórico

Tal como se ha expuesto en el apartado 1.3.8 del presente documento, en el sector se encuentran los siguientes yacimientos arqueológicos:

Del Catálogo del PGOU vigente:

- Yacimiento Huerta Las Pilas (n.º 3) con una superficie de 88.189 m²
- Yacimiento Cortijo San Bernabé (n.º 6), con una superficie de 14.698 m².

Dichos yacimientos se encuentran reconocidos y delimitados en la Carta Arqueológica de Algeciras.

Además, existen los siguientes yacimientos:

- Yacimiento Cantera de Huerta Las Pilas, de 15.512 m².
- Complejo funerario, de 3.109 m².
- Yacimiento Estadio Municipal, de 42.589 m². Este yacimiento se encuentra situado fuera del ámbito del sector.

En Normas Urbanísticas del Plan Parcial, se incluye la condición de que cualquier obra que afecte al subsuelo en las Áreas de Protección Arqueológica requiere de una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.

Adicionalmente, de conformidad con las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico se establece que si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución del presente instrumento de planeamiento se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal y como establece el artículo 81.1 del Decreto

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	50/133



19/1995, de 7 de febrero, por el que se regula el Reglamento y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.3.1. Medio Hídrico

Respecto al Medio Hídrico, las medidas de protección y corrección ambiental incorporadas al Plan Parcial por determinación del Estudio Ambiental Estratégico son:

Informe Administración Hidráulica Andaluza

Se solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza el correspondiente informe en materia de aguas tras la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística debiendo remitir junto a la solicitud de informe copia de la documentación completa correspondiente al citado Planeamiento, debidamente diligenciada en formato papel y digital incluyendo, a ser posible, capas digitales en sistema de información geográfica y formato pdf, conforme a los artículos 27.2 y 35.i de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Normativa Urbanística – Usos Dominio Público Hidráulico

Quedan incluidos en la Normativa Urbanística del Plan Parcial los siguientes apartados relativos a los usos en Dominio Público Hidráulico:

1.- *"En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecte al DPH (fue constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en zona de dominio público hidráulico o zona de servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua".*

2.- *Los márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:*

1. *A una Zona de Servidumbre de cinco (5) m de anchura, para uso público.*
2. *A una Zona de Policía de cien (100) m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

3.- *La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:*

a) En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de vales rodados.

b) Cualquier tipo de construcción que se realice en Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.

c) En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	51/133



o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4.- Posible afección de los cauces por infraestructuras:

4.1 Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tafos como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc. éstos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre correspondiente.

4.2. Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando ove el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

4.3. En los cauces se prohíben con carácter general los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encantamientos por provocar la degradación del DPH. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riegos de inundación.

5.- Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde al Ayuntamiento la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos, tal y como se expresa en el artículo 13.2 del Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	52/133



3.3.2. Calidad del Aire

Tal y como quedó reflejado en el Estudio Ambiental Estratégico, tanto el Plan de Sectorización como el presente Plan Parcial que lo desarrolla no admite como uso el de Actividades primarias e industrial. El desarrollo residencial previsto y los usos terciarios compatibles no implican el desarrollo o implantación de actividades potencialmente contaminadoras de los grupos A, B o C, de acuerdo con la clasificación contenida en el anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero.

3.3.3. Contaminación Acústica

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan de Sectorización del Sector de SUNP "Cortijo de San Bernabé" asume las medidas preventivas y correctoras del Estudio Acústico del Plan de Sectorización del Sector de SUNP "Cortijo de San Bernabé". El documento del Estudio Acústico fue elaborado por la consultora Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo SL con fecha de septiembre de 2015.

En el mismo se establecen las siguientes medidas vinculantes, que han sido incorporadas al presente Plan Parcial:

- Preservar los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior.
- Cumplimiento de los niveles de emisión al exterior de las tras la puesta en marcha de las actividades del instrumento de planeamiento.

Igualmente se proponen las siguientes medidas recomendadas, que han sido incorporadas al presente Plan Parcial como recomendaciones a desarrollar tanto en el futuro Proyecto de Urbanización como en los Proyectos de Edificación:

- Programa de mantenimiento del asfalto y pavimento en el suelo afectado por el instrumento de planeamiento urbanístico, así como elementos para la recogida de aguas residuales (alcantarillado) que puedan provocar ruido por el tráfico rodado.
- Favorecer en la medida de lo posible los desplazamientos en transporte público.
- En las zonas de atracción de flujo de personas se recomienda facilitar el acceso en transporte público y la ejecución de medidas para el transporte no motorizado, con el objetivo de disminuir la utilización de vehículos particulares.
- Disminución de la velocidad de circulación en los viarios de distribución del tráfico.
- Utilización de ventanas aislantes en las fachadas más expuestas.
- Construcción en trinchera de los nuevos viarios interiores.
- Se aconsejan edificios de formas convexas o formas en L o C, o que sirvan de pantalla acústica para el resto del sector, y evitar las reflexiones.
- Orientar las ventanas a lugares alejados de la carretera y protegerlas con paredes laterales pueden reducir el ruido interior considerablemente.

3.3.4. Contaminación Lumínica

En relación al alumbrado exterior el Plan Parcial está a lo dispuesto en los requerimientos y restricciones señalados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se emplearán únicamente luminarias, aprobadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Algeciras, sin emisión hacia el hemisferio superior en posición de instalación (FHSinst=0%), que cuenten con ensayo de laboratorio y con marcado CE.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	53/133



3.3.5. Medio Natural y espacios Libres

A continuación, detallamos las medidas correctoras y protectoras que se establecen para el medio natural y los espacios libres:

- Dentro del ámbito de la Actuación se favorece la reforestación con vegetación arbórea autóctona de las áreas libres de edificación en proporción suficiente en relación al suelo edificable. Los árboles tendrán en el momento de su plantación un porte como mínimo arbustivo.
- Se propicia la interconexión de las zonas verdes, particularmente de aquellas donde se mantenga parte de la vegetación autóctona. El Plan Parcial incluye en la distribución de los sistemas locales de Espacios Libres elementos de conectividad optimizados para permitir configurar un sistema de espacios verdes con cierta funcionalidad ecológica. El tratamiento vegetal va encaminado a adaptar y adoptar en los espacios libres y zonas verdes del ámbito de Actuación el tapiz vegetal autóctono.
- Las especies vegetales a implantar en las áreas arboladas y espacios libres tienen como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, las formaciones vegetales potenciales. Así se establece la plantación de acebuches, *Olea europaea sylvestris*, y otros árboles y arbustos autóctonos como algarrobos, *Ceratonía siliqua*, lentiscos, *Pistacia lentiscus* o palmitos, *Chamaerops humilis*, así como alcornoque, *Quercus suber*, empleando de este modo especies propias de la serie potencial de alto valor ecológico. Estas repoblaciones se llevarán a cabo con especial intensidad en los espacios libres entre las distintas edificaciones y deberán incluir sotos constituidos por matorral noble mediterráneo, con empleo de especies de leguminosas autóctonas como el jerguen, *Calycotome villosa*. Así mismo, al objeto de reducir el consumo de agua, se emplearán las variedades de céspedes mejor adaptadas a la xericidad. En el diseño y supervisión de estas plantaciones se contará con técnico experto en la materia.

Con intención orientativa se presenta a continuación un listado de especies vegetales aptas para la repoblación:

Olea europaea sylvestris, acebuche

Ceratonía siliqua, algarrobo

Quercus suber, alcornoque

Pistacia lentiscus, el lentisco

Chamaerops humilis, palmito

Crataegus monogyna, majoleto

Lonicera etrusca, madreSelva

Rosa sempervirens, escaramujo

Rubus ulmifolius, zarzamora

Smilax aspera, zarzamora

Ulex borgiae, aulaga

Clematis cirrhosa, clemátide

Rhamnus lycioides, espinillo negro,

Limonium algarvense

Calycotome villosa, jerguen

Halimium halimifolium, jaguarzo

Myrtus communis, mirto

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	54/133



Se establecen las siguientes medidas correctoras específicas para la disminución de los impactos sobre los pastizales periurbanos y la cantera de San Bernabé:

- Para mejorar la integración de los usos residenciales se introducirán elementos arbustivos y arbóreos autóctonos, en base a la lista antes citada, en las zonas ajardinadas, así como el empleo de setos vivos.
- La vegetación a introducir, para que sirva de eficaz filtro verde y mejore las condiciones ecológicas de la charca, estará formada por bandas amplias de carrizos *Phragmites australis* y enneas *Typha dominguensis*, así como cárices *C. depressa*, *C. extensa*, *C. pendula*, etc., papiros *Cyperus longus*, *C. rotundus*, tarajes *Tamarix africana* y adelfas *Nerium oleander*, entre otras especies hidrófilas autóctonas.
- En ningún caso se introducirán especies vegetales alóctonas con potencial de naturalizarse y expandirse por los ecosistemas circundantes.

Igualmente, se establecen las siguientes medidas correctoras específicas para la disminución de los impactos moderados sobre los Matorrales sobre las Colinas de Botafuegos:

- Deberán mantenerse, en la medida de lo posible, los pies arbóreos de alcornoque y acebuche que se conservan dispersos por el matorral integrándolos en las zonas ajardinadas privadas. Durante las obras se protegerán. Caso que se tengan que desplazar pies arbustivos o arbóreos se harán dentro del ámbito de actuación por el personal técnico cualificado.
- Las zonas ajardinadas en el interior de las parcelas reducirán al máximo las superficies de césped, componiendo teselas fragmentadas que garanticen su permeabilidad. Estas zonas con césped no podrán superar el 50% de la superficie del jardín. En el resto se aconseja el ajardinamiento con especies autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas del municipio de Algeciras (lista de especies presentada anteriormente).

3.3.6. Adecuación Paisajística

El presente Plan Parcial ha sido diseñado con especial atención a los aspectos configuradores del paisaje preexistente, de forma que han sido integrados en la constitución del nuevo paisaje urbano. De esta forma se han mantenido en su estado natural, integrándolos en áreas compatibles debido a los usos asignados, algunas lomas, afloramientos rocosos, etc

Igualmente, se ha dado continuidad a elementos naturales que deben ser preservados en su estado natural como los cursos de agua. En este caso, se ha procurado acercar a los mismos áreas de paseo, espacios libres, etc.

El propio diseño de la red viaria ha considerado la orografía del terreno, a efectos de acoplar su trazado a las cotas de nivel del terreno.

La regulación de alturas máximas y tipologías edificatorias en las parcelas resultantes se ha definido estableciendo una transición clara desde el medio urbano al medio natural circundante.

3.3.7. Cambio Climático

En cuanto a la evaluación de la huella de carbono, se han creado numerosas calculadoras de emisiones de gases de efecto invernadero que facilitan el cálculo a organizaciones y ciudadanía en general. Con las calculadoras, se pueden estimar las emisiones de CO2 directamente, solo son necesarios una serie de datos como consumos anuales de energía, consumos anuales de combustibles y datos sobre otros factores de emisión. En el caso del Plan Parcial aquí estudiado son datos de los que no se dispone ya que se trata de información que deberá recogerse en los Proyectos Técnicos constructivos por lo que estos Proyectos de Ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán contener un apartado con la estimación de la huella de carbono en base a datos precisos, así como recoger las medidas de corrección necesarias para su minimización en base a las expuestas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	55/133



Igualmente, el Plan Parcial adopta las siguientes medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático:

- En los espacios libres se recurre a especies con pocas necesidades de riego y a especies preferentemente autóctonas bien adaptadas al clima local y se adoptan técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
- El Proyecto de Urbanización impulsará la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes.
- Durante la ejecución de las obras se reducirán los movimientos de tierras y se incluirán medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
- Los proyectos establecerán medidas operativas para fomentar el empleo de materiales reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.
- Se prioriza el empleo de materiales de construcción locales (naturales, renovables) y se evitarán materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
- Se permitirá el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ", exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.
- Se aplican criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.
- Se establecen criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos.
- Los sistemas de iluminación serán eficientes, como lámparas de bajo consumo, o emplearán dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).

3.3.8. Otras

Masas de agua subterránea

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas, se garantiza que en el tratamiento de espacios libres de parcela se incluye la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida debe aplicarse en todos los espacios libres.

Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo, para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan Parcial establece los siguientes mínimos para los estos elementos:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m.; 20% como mínimo de superficie permeable.
- Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.

Impacto por olores

El Plan Parcial incorpora en su normativa urbanística la exigencia de estudios olfatométricos a los desarrollos urbanísticos y actividades a implantar, con el fin de asegurar la no afección por malos olores a los nuevos crecimientos residenciales.

Medidas Genéricas

Para la reducción de los impactos ambientales, se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras de carácter general:

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	56/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

- Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. El Proyecto de Urbanización determinará las áreas para la localización de contenedores y estipulará el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial.

Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por el Plan Parcial deberán adoptarse las siguientes medidas:

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:
 - Cuando se realicen movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
 - La maquinaria propulsada por motores de combustión deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
 - El suelo vegetal que presente buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiara a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes y arbolados.
 - Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.
 - No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de Actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.
 - Se facilitará la entrada y salida de camiones de la Actuación a la red viaria con el fin de evitar congestiones, habilitándose nuevos accesos si así fuera necesario.
- Se adoptarán especiales medidas de aislamiento de las edificaciones y redes de saneamiento para evitar filtraciones al acuífero aluvial que alcanza la porción septentrional del ámbito de Plan de Sectorización.
- Deberá ampliarse la capacidad del depósito de abastecimiento de agua señalado por EMALGESA hasta ajustarse a las necesidades derivadas del suministro a las 4.151 viviendas previstas.

Medidas Específicas sobre consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad y accesibilidad

Para la totalidad de la actuación se establecen las siguientes medidas específicas:

- Se dota a los viarios de arboledas ornamentales autóctonas.
- Se mejora la Adecuación con la Ecología de los Asentamientos mediante diseño que favorezca la movilidad peatonal.
- Para integrar ambientalmente la Actuación y con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se propone que el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. Así pues, se recomiendan tres medidas de ahorro:
 - A fin de mejorar la eficacia energética se emplearán sistemas de alumbrado público de bajo consumo y con dispositivos automáticos de encendido y apagado.
 - Dotar a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas, así como sistemas de iluminación de bajo consumo.
 - Primar en las zonas libres y ajardinadas el uso de especies autóctonas aclimatadas a las condiciones de sequía, para reducir así la necesidad de riego y el consumo de agua.
- Para la mejora de la adecuación Ecológica de los Asentamientos el diseño de los edificios se ajustará a las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que se favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	57/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

3.3.9. Salud

El documento de Evaluación de Impacto en la Salud del Plan de Sectorización del Sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé”, elaborado por la consultora Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo SL con fecha de agosto de 2018, concluyó que el Plan de Sectorización del Sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé” no provoca efectos negativos sobre la salud del conjunto de la población potencialmente afectable. Al contrario, conlleva efectos positivos destacando la accesibilidad a espacios libres verdes y un acceso a vivienda protegida más homogéneo territorialmente y socialmente equitativo.

A este respecto, el presente Plan Parcial adopta las medidas correctoras y protectoras contenidas en el Plan de Sectorización del Sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé” y en su Estudio Ambiental Estratégico.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	58/133



3.4. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES DE LA LOUA

3.4.1. Artículo 13. Objeto y determinaciones.

En el artículo 13.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se establece el objeto de los Planes Parciales de Ordenación. En el presente caso es el desarrollo de las determinaciones del Plan de Sectorización aprobado, estableciendo la ordenación detallada precisa para la ejecución del sector, que no se contenía en dicho Plan.

El apartado 3 del mismo artículo expresa las determinaciones de los Planes Parciales. El presente cumplimiento todas ellas por cuanto:

- Contiene el trazado y características de la red de comunicaciones, y los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el PGOU, señalando las alineaciones y rasantes.
- Delimita las zonas de ordenación urbanística, asignando usos pormenorizados y tipologías. Establece la regulación, por remisión a las Normas Urbanísticas del PGOU complementándolas mediante ordenanzas propias. Se respetan estrictamente las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan de Sectorización.
- Fija la superficie y características de la reserva para dotaciones de acuerdo con los estándares establecidos en el artículo 17 de la LOUA
- Contiene el trazado y características de las redes de infraestructura, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, y su enlace con las redes existentes.
- Incorpora un plan de etapas que señala las condiciones para ordenar la puesta en servicio de cada una de dichas infraestructuras.
- Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización.

3.4.2. Artículo 17. Estándares y Reserva para dotaciones

- Estándar mínimo para dotaciones.

Uso residencial 30 m² / 100m²t uso residencial

30 x 220.000 m²t/100 = 66.000 m²

Parques y jardines 18 m²/ 100 m²t uso residencial

10 x 220.000 m²t/100 = 39.600 m²

- 10% superficie del sector

1.090.000 m² x 0,10 = 109.000 m²

(Se ha considerado la totalidad de la superficie del sector, aunque gran parte se destina a sistema general de equipamiento con una superficie muy por encima de la establecida en el PGOU).

Dotaciones mínimas.	Parques y jardines	109.000 m ²
	Equipamientos	26.400 m ²

- Reserva contemplada en el plan parcial

En el plan parcial se contemplan las siguientes dotaciones:

Parques y jardines	123.448 m ²
Equipamiento	26.473 m ²

Por lo tanto, cumple con la reserva mínima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	59/133



La red de espacios libres se ha distribuido en el área a urbanizar de forma equilibrada, de forma que todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo tengan acceso inmediato a parque o jardín. La topografía del terreno, sensiblemente horizontal en algún caso y la natural en otros, junto con la localización sobre especies arbustivas significativas, garantiza la coherencia y funcionalidad de la red de espacios libres.

El equipamiento se agrupa en una única parcela, lo que otorga mayor flexibilidad a la posterior asignación de usos pormenorizados y su compatibilidad.

En definitiva, la localización de las dotaciones atiende el contenido del artículo 9.E) de la LOUA.

- Reserva para aparcamientos.

La reserva mínima es de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable:

$$0,5 \times 250.000 \text{ m}^2/100 = 1.250 \text{ ud.}$$

Esta reserva se debe completar con las necesarias en el interior de las parcelas, de forma que el total no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso.

En la red viaria de la ordenación se han dispuesto las siguientes plazas de aparcamiento:

V1 - 144	V5 - 78
V2 - 106	V6 - 92
V3 - 64	V7 - 222
V4 - 64	TOTAL - 770 plazas

El hecho de no alcanzar las plazas de aparcamiento requeridas se justifica en la drástica disminución del suelo a urbanizar como consecuencia de los condicionantes ambientales, por lo que no es posible disponer de más viales; en la tipología de edificación, ya que la colectiva en altura requiere de menor longitud de vial por vivienda; y en que las Ordenanzas del Plan Parcial establecen la obligatoriedad de disponer en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de como mínimo una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos.

Así se obtiene un total de 2.200 plazas, o que sumado a las 770 en viales supone una dotación total de 2.900 plazas.

3.4.3. Artículo 18. Unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

Teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del sector, propietario único, no se considera necesario delimitar unidades de ejecución en el ámbito, manteniéndose una única a desarrollar por el sistema de compensación establecido.

Otra cuestión es la división del sector en fases de ejecución, con el fin de procurar la viabilidad económica de la actuación, tal como se describe en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

- Artículo 18.3.c). Plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

El Plan Parcial, al ser el instrumento que contiene la ordenación detallada, debe especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

Parcela R1

Fase 1

Plazo de inicio: veinticuatro meses desde la conclusión de la obra de urbanización de la fase.

Plazo de terminación: veinte meses desde el inicio de las obras

Parcela R2

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	60/133



Fase 3

Plazo de inicio: veinticuatro meses desde la conclusión de la obra de urbanización de la fase.

Plazo de terminación: veinte meses desde el inicio de las obras

Parcela R3

Fase 2

Plazo de inicio: veinticuatro meses desde la conclusión de la obra de urbanización de la fase.

Plazo de terminación: veinte meses desde el inicio de las obras

3.4.4. Artículo 19. Contenido documental.

El presente Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

A) MEMORIA

Incluye el contenido informativo necesario para el cumplimiento de su objeto (descripción de la naturaleza y características de los terrenos, planeamiento a desarrollar, resultado de la evaluación ambiental estratégica, infraestructuras, etc).

La justificación del cumplimiento del PGOU, de las determinaciones de la evaluación ambiental, el estándar para la reserva de dotaciones, cumplimiento de la normativa sectorial, etc.

Se ha incluido un estudio económico – financiero, el correspondiente informe de sostenibilidad económica y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

B) NORMAS URBANISTICAS

Disposiciones generales, normas generales, particulares y determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión.

C) PLANOS

De información y ordenación, complementando el contenido de la Memoria.

D) RESUMEN EJECUTIVO

Incluye los objetivos y finalidad del Plan Parcial y sus determinaciones, con el objeto de facilitar el proceso de participación pública. Además, expresa:

- La delimitación del ámbito objeto de la ordenación detallada.
- El ámbito en el que se suspende la ordenación y el procedimiento de intervención urbanística y la duración de la suspensión.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	61/133



3.5. Accesibilidad.

DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACION Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

<p>Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009 Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009</p>
<p>DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*</p> 

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	62/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ACTUACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR CORTIJO SAN BERNABE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES URBANIZACION, VIALES, ESPACIOS LIBRES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN ALGECIRAS	
TITULARIDAD CORTIJO SAN BERNABE SL	
PERSONA/S PROMOTORA/S CORITJO SAN BERNABE SL	
PROYECTISTA/S MANUEL IZQUIERDO TOSCANO	

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	63/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SEVILLA a _____ de JUNIO de 2021

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	64/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: BALDOSA HIDRAULICA Color: GRIS Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: NO EXISTEN Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: NO EXISTEN Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: HORMIGON Color: VERDE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I-1-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	65/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	1,80	3,00	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--		< 6,00 %	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00 %	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m		12 CM	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	< 0,01 M	
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	< 0,025 M	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--		20 LUXES	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	< 8,00 %	
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	< 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		2,00 %	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud de vado		LONGITUD DEL VADO	
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm		0,00	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %		6,00 %	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		2,00 %	
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	0,90 M	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	0,80 M
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	HASTA FACHADA
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	0,60 M
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	ENCUENTRO
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	1,80 M	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	1,50 M	
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	0,40 M
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	0,80 M
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	0,60 M
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	0,80 M

Ficha I -2-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	66/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	-	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	-	= Itin. peatonal	
	Longitud	-	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	-	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	-	= Itin. peatonal	
	Longitud	-	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	-	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70	-	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ ≤ 90°	-	
Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	-	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		-	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		-	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I -3-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	67/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	-		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	-	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	-	
		Longitud	= 1,20 m	-	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	-	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	-	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	-	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	-	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	-	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	-	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	-	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	-	
		Longitud	= 1,20 m	-	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	-	
		Longitud	= 1,20 m	-	
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Ficha I -4-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	68/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES																																												
NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA																																												
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)																																												
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vallas</td> <td>Separación a la zona a señalizar</td> <td>--</td> <td>≥ 0,50 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>--</td> <td>≥ 0,90 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores</td> <td>Altura del pasamano continuo</td> <td>≥ 0,90 m</td> <td>--</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anchura libre de obstáculos</td> <td>≥ 1,80 m</td> <td>≥ 0,90 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altura libre de obstáculos</td> <td>≥ 2,20 m</td> <td>≥ 2,20 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Señalización</td> <td><input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho</td> <td>= 0,40 m</td> <td>--</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado</td> <td>≤ 50 m</td> <td>--</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Contenedores de obras</td> <td></td> <td>≥ 0,10 m</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m			Altura	--	≥ 0,90 m			Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--			Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m			Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--			Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--				<input type="checkbox"/> Contenedores de obras		≥ 0,10 m		
Vallas		Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m																																								
	Altura	--	≥ 0,90 m																																									
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--																																									
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m																																									
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m																																									
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--																																									
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--																																									
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras		≥ 0,10 m																																									

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS														
NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA														
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)														
<table border="1"> <tr> <td>Dotación de aparcamientos accesibles</td> <td>1 de cada 40 o fracción</td> <td>1 cada 40 o fracción</td> <td></td> <td>1 / 40</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Dimensiones</td> <td>Batería o diagonal</td> <td>≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)</td> <td>--</td> <td>ID</td> </tr> <tr> <td>Línea</td> <td>≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)</td> <td>--</td> <td>ID</td> </tr> </table>	Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 / 40	Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	ID	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	ID
Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 / 40										
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	ID										
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	ID										
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas														

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS															
NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA															
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)															
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:															
<table border="1"> <tr> <td>Compactación de tierras</td> <td>90 % Proctor modif.</td> <td>90 % Proctor modif.</td> <td></td> <td>ID</td> </tr> <tr> <td>Altura libre de obstáculos</td> <td>--</td> <td>≥ 2,20 m</td> <td></td> <td>ID</td> </tr> <tr> <td>Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal</td> <td>--</td> <td>De 0,90 a 1,20 m</td> <td></td> <td>ID</td> </tr> </table>	Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		ID	Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		ID	Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		ID
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		ID											
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		ID											
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		ID											

Ficha I -5-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	69/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	50,00
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	SI
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	ID
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	ID
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	ID
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	
	Altura		≤ 0,85 m	--	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	
		Ancho	≥ 0,80 m	--	
		Fondo	≥ 0,50 m	--	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		2,20 M
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		0,15 M
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		> 1,60 M
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		> 1,40 M
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	ID
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	ID
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	ID

Ficha I-6-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	70/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	-		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	-		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		-	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	ID	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	ID	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	-	ID	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	ID	
	Anchura franja pavimento circundante		-	$\geq 0,50$ m	ID	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	-		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	-		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	-		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	-		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	-	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	-	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	-	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	-		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	-		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	-		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	-		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	1 / 5	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	ID	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	ID	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	ID	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	ID	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	ID	
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.	ID	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m	ID	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	-	ID	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m	4,00 M	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	-		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	0,75 M	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	ID	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m	ID	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	-	ID	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	-	ID	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	-	ID	

Ficha I -7-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	71/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

OBSERVACIONES
Las condiciones de los elementos señalados, que no son objeto del presente plan parcial, se reflejan a fin de que sean tenidas en consideración el correspondiente proyecto de urbanización

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable. <input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones. <input checked="" type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. <input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I -8-

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	72/133



4. ANEXOS

4.1. NORMATIVA SECTORIAL

LEY 14/2007 DE 26 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTORICO DE ANDALUCIA

1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico.

2. A tal fin, las entidades promotoras de su redacción solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada en el plazo de un mes, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

3. Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años.

4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.

5. Si en el procedimiento de aprobación del plan se produjeran modificaciones en el documento informado que incidan sobre el Patrimonio Histórico, el órgano competente para su tramitación volverá a recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que dispondrá del mismo plazo establecido en el apartado cuarto. En caso de no ser emitido en ese plazo, el mismo se entenderá favorable.

Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	73/133



LEY 38/2015, de 29 de septiembre, DEL SECTOR FERROVIARIO.**Artículo 7. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico. El control municipal.**

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

2. Asimismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio informativo aprobado definitivamente

En el caso de estudios informativos en tramitación que, no habiendo sido aún aprobados, hayan sido sometidos a información pública, la administración competente en materia de ordenación territorial o urbanística, según corresponda, procederá en cada caso, en las zonas afectadas por los trazados y actuaciones ferroviarias objeto de la mencionada información pública, a la suspensión de la aprobación de nuevas clasificaciones y calificaciones de suelo y de los efectos de las ya aprobadas, como también a la suspensión del otorgamiento de nuevas autorizaciones y licencias urbanísticas, hasta tanto se apruebe el estudio, con un plazo máximo de suspensión de un año a partir de la fecha de publicación del anuncio de la información pública del correspondiente estudio, el cual podrá prorrogarse motivadamente por el Ministerio de Fomento, por un plazo máximo de seis meses.

Se excluye de lo anterior aquellas actuaciones administrativas de carácter territorial, urbanístico o edificatorio que sí fuesen compatibles con la futura actuación ferroviaria o se limiten a la mera conservación y mantenimiento de lo existente, previo informe vinculante del Ministerio de Fomento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general. Los proyectos constructivos de las obras de construcción serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente a efectos de que compruebe su adecuación al estudio informativo y emita informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde dicha comunicación sin que se hubiera emitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

4. El administrador de infraestructuras ferroviarias no precisará autorizaciones, permisos o licencias administrativas de primera instalación, funcionamiento o apertura, previstas en la normativa vigente para el desarrollo de las actividades directamente vinculadas al tráfico ferroviario.

5. Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio ferroviario regulada en el artículo 9, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	74/133



Artículo 10. Consideración urbanística de las zonas de servicio.

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos, destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente de titularidad estatal y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

2. El sistema general ferroviario referido a las zonas de servicio establecido en el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios se desarrollará a través de un plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente, que se tramitará de la siguiente forma:

a) El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá formular el proyecto del referido plan especial, que se tramitará y aprobará, como plan de iniciativa pública, por la autoridad urbanística competente conforme a la legislación aplicable en cada caso.

b) Concluida la tramitación, con carácter previo a su aprobación, la autoridad urbanística competente dará traslado del proyecto del plan al administrador de infraestructuras ferroviarias, para que éste emita informe sobre las cuestiones de su competencia en el plazo máximo de un mes.

c) En caso de que no se dé traslado del proyecto del plan, en el plazo de seis meses desde su remisión por el administrador de infraestructuras ferroviarias al órgano encargado de su tramitación, o de desacuerdo entre ambas autoridades sobre su contenido, la administración urbanística no podrá aprobarlo, debiendo iniciar un período de negociación con el administrador de infraestructuras ferroviarias con objeto de obtener un acuerdo expreso en el plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin acuerdo, se remitirá el expediente al Consejo de Ministros que resolverá, con carácter vinculante, sobre las cuestiones objeto de discrepancia.

3. Las obras que se lleven a cabo en la zona de servicio ferroviario deberán adaptarse al plan especial de ordenación de esta o al instrumento equivalente. Para la constatación de este requisito habrá de solicitarse, antes de su realización, informe a la administración urbanística competente que se entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la correspondiente documentación sin que aquél se hubiere remitido.

4. En caso de que no se haya aprobado el plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o el instrumento equivalente a los que se refiere el apartado segundo, las obras que realice el administrador de infraestructuras ferroviarias en la zona de servicio ferroviario deberán ser compatibles con el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios.

5. No procederá la suspensión de la ejecución, por los órganos urbanísticos, de las obras que se realicen por el administrador de infraestructuras ferroviarias cuando éstas se lleven a cabo en cumplimiento de los planes y de los proyectos de obras aprobados por los órganos competentes.

Limitaciones a la propiedad**Artículo 12. Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.**

A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	75/133



Artículo 13. Zona de dominio público.

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

Artículo 14. Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Artículo 15. Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	76/133



En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante, lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	77/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	78/133



4.2. EVALUACIÓN DE LAS DOTACIONES PARA INFRAESTRUCTURAS.

4.2.1. Abastecimiento de agua.

Dotación de agua

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas establece la dotación bruta máxima de agua para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua.

Es de aplicación en el caso de que además de usos domésticos incluya usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 m³/año, entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos.

Para el municipio de Algeciras dicha dotación según la tabla del Anexo 3 es la siguiente:

Población abastecida por el sistema	Dotación
100.01 – 500.000	230 l/hab.eq/día

- Población de Algeciras.

Según el INE, la población de Algeciras en año 2018 es: 121.424 hab.

Proyección de la población permanente de Algeciras (según el Instituto de Estadística de Andalucía).

2021	120.954 hab
2027	121.687 hab

- Población estacional.

Está determinada en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, que asciende a 8.328 hab.

Se adopta el criterio de que la población estacional se mantiene constante en el horizonte 2012 – 2027.

Con lo anterior la población total equivalente es la siguiente:

Actual: 121.424 + 8.328 = 129.752 hab

2021: 120.954 + 8.328 = 129.282 hab

2027: 121.687 + 8.328 = 130.015 hab

- Consumo actual en el municipio.

El consumo actual en Algeciras, según datos recabados de la empresa concesionaria EMALGESA asciende a 30.000 m³/día, que equivale a 10,95 hm³/año.

- Origen del recurso.

El origen del recurso se distribuye entre regulados (85%) y fluyentes (15%).

- Población prevista en el sector Cortijo San Bernabé.

Número de viviendas previstas: 2.200 viv.

Número de habitantes: 2.200 x 2,4 hab/viv = 5.280 habitantes.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	79/133



Población total equivalente: teniendo en cuenta las características del sector no se considera la existencia de segunda vivienda ni población estacional.

- Demanda total en el sector.

Se aplica la dotación establecida en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua:

$$5.280 \text{ hab} \times 230 \text{ l/hab-eq.día} = 1.214,40 \text{ m}^3/\text{día}$$

4.2.2. Demanda eléctrica.

La previsión de cargas se calcula teniendo en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la ITC-BT-10.

Los usos contemplados son los previstos en el Plan de Sectorización, residencial y comercial.

En el Plan de Sectorización se efectuó la siguiente estimación de potencia, al no disponer de la ordenación detallada:

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR M2	EDIF. TOTAL SECTOR M2T	EDIFICABILIDAD		N° VIV.	POTENCIA PARA RESIDENCIAL					POTENCIA COM.	POTENCIA TOTAL SECTOR	
			RESID. M2T	COM. M2T		POT/VIV	COEF. SIMULT	POT. TOTAL	SUP. APROX GARAJES	POT. GARAJES			TOTAL RESID
SECTOR CORTIJO SAN BERNABÉ	1.090.000	250.000	220.000	30.000	2.200	5,75 Kw	1104,8	6.353 Kw	75.000 m ² t	1.125 Kw	7.478 Kw	3.000 Kw	10.478 Kw

Ahora es posible ajustar con mayor precisión la demanda necesaria, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Uso residencial.

Se considera una potencia por vivienda de 5.750 W.

- Uso terciario.

La carga se calcula considerando un mínimo de 100 W/m² construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

- Espacios libres.

Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m² de superficie. Se aplica a la superficie susceptible de tratamiento.

- Equipamientos.

Se considera una demanda eléctrica de 50 W/m² de superficie y de 25 W/m² para el equipamiento deportivo.

- Viarios.

Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m² de superficie.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	80/133



En función de dichos criterios se obtiene la siguiente demanda para la totalidad del sector:

RESIDENCIAL									
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL.	Nº VIV.	POT. UNITARIA	COEF. SIMULT	POT. VIVENDA	S.G. + GARAJES	TOTAL	TOTAL
	M2	M2T		W		W		W	KW
R1	12.564,00	28.000,00	311	5.750	160,3	921.725	129.042	1.050.767	1.051
R2	12.365,00	28.000,00	311	5.750	160,3	921.725	129.042	1.050.767	1.051
R3	17.361,00	43.050,00	478	5.750	243,8	1.401.850	196.259	1.598.109	1.598
R4	40.845,00	54.168,00	475	5.750	242,3	1.393.225	195.052	1.588.277	1.588
R5	26.204,00	27.282,00	235	5.750	122,3	703.225	98.452	801.677	802
R6	7.897,00	8.800,00	90	5.750	49,8	286.350	40.089	326.439	326
R7	8.119,00	7.700,00	75	5.750	42,3	243.225	34.052	277.277	277
R8	8.869,00	10.500,00	100	5.750	54,8	315.100	44.114	359.214	359
R9	11.529,00	12.500,00	125	5.750	67,3	386.975	54.177	441.152	441
TOTAL RES								7.493.676	7.494
TERCIARIO									
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL.					POT UNITARIA	TOTAL	TOTAL
	M2	M2T					W	W	KW
T1	8.430,00	3.800,00					100	380.000	380
T2	28.506,00	25.000,00					100	2.500.000	2.500
TOTAL TER								2.880.000	2.880
EQUIPAMIENTO									
PARCELA	SUPERFICIE					POT UNITARIA	TOTAL	TOTAL	
	M2					W	W	KW	
EQ	26.473,00					50	1.323.650	1.324	
ESPACIOS LIBRES									
PARCELA	SUPERFICIE					POT UNITARIA	TOTAL	TOTAL	
	M2					W	W	KW	
EL	123.448,00					0,5	61.724	62	
VIARIO									
PARCELA	SUPERFICIE					POT UNITARIA	TOTAL	TOTAL	
	M2					W	W	KW	
V	41.280,00					1	41.280	41	
EQUIP. PRIVADO									
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL.					POT UNITARIA	TOTAL	TOTAL
	M2	M2T					W	W	KW
EQP	94.938,00	1.200,00					50	60.000	60
POTENCIA TOTAL DEMANDADA								11.860.330	11.860

Centros de Transformación.

Potencia total demandada: $P_{cgp} = 11.860 \text{ Kw}$

80% sobre $P_{cgp} = 9.488 \text{ Kw}$

Para esta potencia serían necesarios 15 módulos de 630 Kw

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	81/133



5. NORMAS URBANISTICAS

5.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión para el sector de suelo urbanizable "Cortijo de San Bernabé", tal como establece el artículo 19.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vigencia.

Los instrumentos de planeamiento tienen vigencia indefinida según el artículo 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su Revisión o la Modificación de alguno de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la LOUA (art. 37 y 38) y el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras.

Efectos.

El Plan Parcial, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, es público, ejecutivo y obligatorio.

Publicidad.

Cualquier persona tendrá el derecho a consultar toda la documentación del Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Determinaciones e interpretación.

1. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el documento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria del Plan Parcial señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.
- b. Plano de Ordenación. Calificación, que expresa la calificación pormenorizada del suelo y la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- c. Plano de Ordenación. Alineaciones y Rasantes. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- d. Plano de Ordenación. Unidad de Ejecución Expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- e. Plano de Ordenación. Plan de Etapas. Expresa la delimitación de la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	82/133



f. Planos de Ordenación. Infraestructuras, que define el trazado y los parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

g. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento y donde se debe de demostrar la viabilidad económica de la operación urbanística.

h. Informe de Sostenibilidad Económica incorporado en 2/2012 al artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por el que se analiza el 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.

i. Las presentes Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

j. El resto de documentación del Plan (Memoria de Información y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

2. Si subsistiese imprecisión en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

5.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas derivadas por la presente Modificación de Plan.

Obligaciones de los propietarios.

La efectividad y legitimidad del aprovechamiento queda condicionada al cumplimiento de los siguientes preceptos:

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

a. La superficie total destinada a viario, espacios libres de dominio y uso público, el suelo y edificaciones calificados como servicios de interés público y social.

b. La cesión correspondiente a la parte proporcional del total del aprovechamiento urbanístico del sector.

2. La ejecución de la obra de urbanización prevista en el presente plan parcial.

Actuaciones en el sector.

Mientras el sector no cuente con ordenación pormenorizada, solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el art. 52.3 de la LOUA.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	83/133



No es posible, con carácter general, la realización de actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el párrafo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 55.1 de la LOUA.

5.3. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título V “Condiciones Generales de la Edificación” de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente en Algeciras

5.4. ORDENANZAS DE LOS USOS.

Uso global.

El uso global asignado al sector por el Plan General y el Plan de Sectorización aprobado, es el residencial.

Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados contemplados en la ordenación son los siguientes:

R. Residencial.

T. Terciario.

D. Dotacional.

Cada uno de estos usos puede desarrollarse en otros usos más detallados, según las compatibilidades de uso que se establecen en la Ordenanzas correspondientes a cada zona.

Condiciones de uso e higiene.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título VI “Condiciones de uso e higiene” de las Normas Urbanísticas del PGOU, complementándose con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas para cada zona.

5.5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

El Plan Parcial del sector “Cortijo San Bernabé” diferencia las siguientes Zonas de Ordenanza a efectos de establecer las condiciones particulares de edificación y usos:

RCBA Residencial Colectiva en Bloque Aislado

RCBH Residencial Colectiva en Bloque Horizontal

AE Actividades Económicas

EQP Equipamiento privado

EQ Equipamiento

EL Espacio Libre

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	84/133



5.5.1. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE AISLADO. RCBA

Ámbito

Zona de ordenanza será de aplicación a las parcelas del sector Cortijo San Bernabé identificadas como R1, R2, R3, R4 y R5, con uso residencial, en los planos de ordenación del plan parcial. Igualmente se aplicará a las parcelas R6, R7, R8 y R9 si se optase por esta tipología.

Condiciones de parcela

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas definidas en el Plan Parcial.
2. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de Detalle; debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.
3. Parcela mínima. La parcela mínima se establece en 3.000 m2, permitiéndose segregaciones de parcelas que cumplan dicho requisito, además de las condiciones de frente y fondo mínimo, así como permitir inscribir en ella un círculo de 15 metros de diámetro.
4. Agrupaciones de parcelas. Se permite la agrupación de parcelas continuas y su ordenación unitaria.

Condiciones de la edificación

1. Las edificaciones se dispondrán ordenadamente dentro de la unidad edificatoria, entendiéndose la edificación como límite del volumen construido, incluido los cuerpos salientes. Se tendrá en cuenta la arboleda existente o especies vegetales de interés, procurando que se integren en el espacio libre de la parcela, bien mediante la adaptación de la edificación a su posición, o bien mediante trasplante.
2. Posición de la edificación. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regula en los apartados que siguen. Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de edificación de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada respecto al cual se mide la separación.

2.1 Posición respecto a la alineación exterior.

La edificación guardará, respecto a la alineación exterior, una separación igual o superior a cinco metros.

El espacio libre resultante del retranqueo se adscribirá a usos de jardín, aparcamiento en superficie o instalaciones deportivas al servicio de la comunidad. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 2,5 metros por 3,5 metros y altura de coronación inferior a 3,5 metros. El aparcamiento dispondrá de plantación pautada de arbolado.

2.2. Posición respecto a los linderos.

- a) La edificación respetará una separación al lindero igual o superior a cinco metros.
- b) La edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- En todos los casos de edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos

2.3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mitad de la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 5 metros.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	85/133



Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura con mínimo de 4 metros.
- Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura, con mínimo de 4 metros.

Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo. Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre. La reducción de la separación requerirá aprobación del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3. Cota de origen y referencia. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

4. Ocupación máxima. La ocupación máxima será el 60% de la superficie de la parcela, pudiendo aumentarse hasta un 70% en las parcelas de vivienda protegida.

5. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en el plano de ordenación correspondiente.

6. Por encima del último forjado, todos los cuerpos de la edificación deberán quedar bajo sendos planos inclinados sobre la horizontal como máximo 30º (50%) a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores en su encuentro con los forjados de la última planta o plano de altura máxima, con las limitaciones de ocupación y uso establecidas en las Normas Generales.

7. Salientes y vuelos. Se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas, sujetos a las siguientes condiciones:

El saliente máximo será de setenta y cinco (75) centímetros.

La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la línea de fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente, y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

8. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos.

Condiciones estéticas y otras condiciones

1. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos por encima de la cota de 1,00 m., sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse en altura superior con verja de hierro, tela metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.

2. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque H.

3. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta metros, sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.

4. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	86/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

5. Para minimizar el impacto del suelo sobre la recarga de las masas de aguas, el tratamiento de los espacios libres de parcela incluirá superficies permeables. La pavimentación u ocupación impermeable se reducirá a lo estrictamente necesario. En zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

6. Se adoptarán especiales medidas de aislamiento de las edificaciones y redes de saneamiento para evitar filtraciones al acuífero aluvial que alcanza la porción septentrional del ámbito de Plan de Sectorización.

7. Para mejorar la integración de los usos residenciales se propone la introducción de elementos arbustivos y arbóreos autóctonos, en base a la lista reflejada para los espacios libres, en las zonas ajardinadas, así como el empleo de setos vivos.

8. Deberán mantenerse, en la medida de lo posible, los pies arbóreos de alcornoque y acebuche que se conservan dispersos por el matorral integrándolos en las zonas ajardinadas privadas. Durante las obras se protegerán con alcornoques.

Caso que se tengan que desplazar pies arbustivos o arbóreos se harán dentro del ámbito de actuación por el personal técnico cualificado.

Las zonas ajardinadas en el interior de las parcelas reducirán al máximo las superficies de césped, componiendo teselas fragmentadas que garanticen su permeabilidad. Estas zonas con césped no podrán superar el 50% de la superficie del jardín

Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas y servicios privados

B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

B4. Oficinas.

B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	87/133



5.5.2. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL. RCBH**Ámbito**

Zona de ordenanza será de aplicación a las parcelas del sector Cortijo San Bernabé identificadas como R6, R7, R3, R8 y R9, con uso residencial, en los planos de ordenación del plan parcial.

Condiciones de parcela.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas definidas en el Plan Parcial.
2. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de Detalle; debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.
3. Parcela mínima. La parcela mínima se establece en 3.000 m², permitiéndose segregaciones de parcelas que cumplan dicho requisito, además de las condiciones de frente y fondo mínimo, así como permitir inscribir en ella un círculo de 15 metros de diámetro.
4. Agrupaciones de parcelas. Se permite la agrupación de parcelas continuas y su ordenación unitaria.

Condiciones de la edificación.

1. Alineaciones y retranqueos. En todos los casos, tanto con relación a los viales de carácter público, como a los interiores de cada una de las parcelas, la edificación se retranqueará un mínimo de tres metros por el frente y laterales y diez metros por el fondo, fondo, incorporándose el terreno resultante al espacio libre de la parcela. Se tendrá en cuenta la arboleda existente o especies vegetales de interés, procurando que se integren en el espacio libre de la parcela, bien mediante la adaptación de la edificación a su posición, o bien mediante trasplante.
2. Ocupación. La proyección en planta de la edificación no podrá sobrepasar una ocupación superior al 50 % de la parcela.
3. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen en el plano correspondiente. 4. Construcción por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras con una superficie máxima de 10 m².

Se admite la utilización del espacio bajo la cubierta si está inclinada siempre que no se supere el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con una inclinación máxima de 30 grados, y siempre que se cumplan las condiciones de vivienda mínima en el resto de las plantas.

5. Cuerpos salientes. Se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 40 cm. siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 3'20 metros. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca superior al de su propio vuelo.

6. Se tendrá en cuenta la arboleda existente o especies vegetales de interés, procurando que se integren en el espacio libre de la parcela, bien mediante la adaptación de la edificación a su posición, o bien mediante trasplante.

Condiciones estéticas y otras condiciones.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	88/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

2. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos por encima de la cota de 1,00 m., sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse en altura superior con verja de hierro, tela metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.

3. En todos los casos, el tratamiento de fachada se efectuará en su totalidad, incluyendo la planta baja que se terminará íntegramente. La adaptación de los locales, en su caso, no podrá alterar la disposición, forma o proporción de los huecos.

4. Los testeros de los bloques se deberán considerar igualmente como una fachada, especialmente si están orientados a la vía pública y a tal efecto se tratarán conjuntamente con el resto de la edificación.

5. Para minimizar el impacto del suelo sobre la recarga de las masas de aguas, el tratamiento de los espacios libres de parcela incluirá superficies permeables. La pavimentación u ocupación impermeable se reducirá a lo estrictamente necesario. En zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

6. Se adoptarán especiales medidas de aislamiento de las edificaciones y redes de saneamiento para evitar filtraciones al acuífero aluvial que alcanza la porción septentrional del ámbito de Plan de Sectorización.

7. Para mejorar la integración de los usos residenciales se propone la introducción de elementos arbustivos y arbóreos autóctonos, en base a la lista reflejada para los espacios libres, en las zonas ajardinadas, así como el empleo de setos vivos.

8. Deberán mantenerse, en la medida de lo posible, los pies arbóreos de alcornoque y acebuche que se conservan dispersos por el matorral integrándolos en las zonas ajardinadas privadas. Durante las obras se protegerán con alcornoques.

Caso que se tengan que desplazar pies arbustivos o arbóreos se harán dentro del ámbito de actuación por el personal técnico cualificado.

Las zonas ajardinadas en el interior de las parcelas reducirán al máximo las superficies de césped, componiendo teselas fragmentadas que garanticen su permeabilidad. Estas zonas con césped no podrán superar el 50% de la superficie del jardín

Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas y servicios privados

B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

B4. Oficinas.

B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	89/133



5.5.3. ZONA DE ORDENANZA ACTIVIDADES ECONOMICAS. AE

Ámbito

Zona de ordenanza será de aplicación a las parcelas del sector Cortijo San Bernabé identificadas como T1 y T2, con uso terciario, en los planos de ordenación del plan parcial.

Condiciones de parcela.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas definidas en el Plan Parcial.
2. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de Detalle; debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.
3. Parcela mínima. La parcela mínima se establece en 1.500 m², permitiéndose segregaciones de parcelas que cumplan dicho requisito, además de las condiciones de frente y fondo mínimo, así como permitir inscribir en ella un círculo de 10 metros de diámetro.

Condiciones de la edificación.

1. Alineaciones y separación a linderos. Las edificaciones se separarán del frente al vial un mínimo de cinco metros desde la alineación oficial de parcela.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

2. Altura de la edificación. El número máximo de plantas será de cuatro plantas, tal como se señala en los planos de ordenación.

Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras con una superficie máxima de 10 m², así como los elementos de instalaciones indispensables.

3. Altura de pisos. La altura mínima de pisos será la establecida por la modificación del Plan General para edificios no residenciales.

4. Ocupación. La tipología de la edificación puede ser manzana cerrada, por lo que la única limitación de ocupación será respetar el retranqueo según la alineación establecida.

5. Cuerpos salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, y marquesinas cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario.

6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Condiciones estéticas y otras condiciones.

1. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
2. Medianerías. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a 45º, trazado desde la linde medianera.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	90/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

3. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.
4. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para vehículos a razón de 20 m² por plaza por cada 100 m² de superficie construida.
5. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos por encima de la cota de 1,00 m., sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse en altura superior con verja de hierro, tela metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.
6. Se adoptarán especiales medidas de aislamiento de las edificaciones y redes de saneamiento para evitar filtraciones al acuífero aluvial que alcanza la porción septentrional del ámbito de Plan de Sectorización.
7. Impacto por olores. Para cada actividad a implantar, se exigirá un estudio olfatométrico, a fin de asegurar la no afección por malos olores a los nuevos crecimientos residenciales.

Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas y servicios privados

B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

B4. Oficinas.

B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicios públicos, incluido el D2, educativo y cultural; D3, sanitario y asistencial; D4 recreativo y D6, centros y servicios terciarios.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	91/133



5.5.4. ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO. EQP**Ámbito**

Zona de ordenanza será de aplicación a la parcela del sector Cortijo San Bernabé identificada como EQP, con uso de equipamiento privado, en los planos de ordenación del plan parcial.

Condiciones de parcela.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela definida en el Plan Parcial.
2. No se admitirán proyectos parciales sobre la parcela, ni están permitidas segregaciones de la misma.

Condiciones de edificabilidad.

1. Alineaciones y separación a linderos. Las edificaciones se separarán de los linderos de la parcela un mínimo de veinte metros.
2. Implantación de la edificación. Teniendo en cuenta la escasa superficie edificable en relación con la extensión de la parcela, la construcción no supondrá la tala de arbolado o especies vegetales de interés.

Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- B. Actividades económicas y servicios privados
 - B3. Hostelería.
- D. Equipamientos y servicio públicos. Exclusivamente D4, recreativo
- E. Espacios libres.
- F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	92/133



5.5.5. ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO PUBLICO. EQ**Ámbito**

Zona de ordenanza será de aplicación a la parcela del sector Cortijo San Bernabé identificada como EQ, con uso de equipamiento, en los planos de ordenación del plan parcial.

Son terrenos de titularidad pública que se dedican con carácter exclusivo a la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado.

Condiciones de implantación.

Según lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU, Capítulo V, Usos de Equipamientos y Servicios Públicos, artículos 165, 166 y 167; así como en la modificación del PGOU, aprobada definitivamente, relativa a las condiciones y compatibilidades de uso.

Se adoptarán especiales medidas de aislamiento de las edificaciones y redes de saneamiento para evitar filtraciones al acuífero aluvial que alcanza la porción septentrional del ámbito de Plan de Sectorización.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	93/133



5.5.6. ZONA DE ORDENANZA ESPACIO LIBRE PUBLICO. EL

Ámbito

Zona de ordenanza será de aplicación a las parcelas del sector Cortijo San Bernabé identificadas como El, con uso de espacio libre público, en los planos de ordenación del plan parcial.

Se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad

Condiciones generales de los espacios libres

1. En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 10% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.
2. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Si se disponen áreas de aparcamientos en superficie, no podrán en ellas instalarse construcciones para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse éstas mediante siembra pautada de arboleda.
3. Aquellos casos de zonas verdes que ocupan cordones laterales al viario, con fondo de escasa entidad, insuficiente para el uso y la actividad de las personas y sólo utilizable para la plantación, no tendrán consideración de espacios libres. Para su modificación no será de aplicación lo previsto en el artículo 129 del TRLS, y su forma definitiva dependerá del proyecto del viario de que se trate.
4. Para minimizar el impacto del suelo sobre la recarga de las masas de aguas, el tratamiento de los espacios libres de parcela incluirá superficies permeables. La pavimentación u ocupación impermeable se reducirá a lo estrictamente necesario. En zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.
5. El tratamiento vegetal adaptará y adoptará el tapiz vegetal autóctono. Las especies vegetales a implantar tendrán como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, las formaciones vegetales potenciales. Así se propone la plantación de acebuches, *Olea europaea sylvestris*, y otros árboles y arbustos autóctonos como algarrobos, *Ceratonia siliqua*, lentiscos, *Pistacia lentiscus* o palmitos, *Chamaerops humilis*, así como alcornoque, *Quercus suber*, empleando de este modo especies propias de la serie potencial de alto valor ecológico. Estas repoblaciones se llevarán a cabo con especial intensidad en los espacios libres entre las distintas edificaciones y deberán incluir sotos constituidos por matorral noble mediterráneo, con empleo de especies de leguminosas autóctonas como el jerguen, *Calycotome villosa*. Así mismo, al objeto de reducir el consumo de agua, se emplearán las variedades de céspedes mejor adaptadas a la xericidad. En el diseño y supervisión de estas plantaciones se contará con técnico experto en la materia. Se adoptarán las especies vegetales expresadas en el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Sectorización.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	94/133



5.5.7. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Ámbito

La ordenanza será de aplicación a los terrenos calificados como sistema general de espacios libres, identificados como SGEL, en los planos de ordenación del plan parcial.

Constituye el Parque Urbano 3.12 "Cornisa de Poniente; que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Condiciones generales del Sistema General de Espacios Libres

Para minimizar el impacto del suelo sobre la recarga de las masas de aguas, el tratamiento de los espacios libres de parcela incluirá superficies permeables. La pavimentación u ocupación impermeable se reducirá a lo estrictamente necesario. En zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

El tratamiento vegetal adaptará y adoptará el tapiz vegetal autóctono.

5. El tratamiento vegetal adaptará y adoptará el tapiz vegetal autóctono. Las especies vegetales a implantar tendrán como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, las formaciones vegetales potenciales. Así se propone la plantación de acebuches, *Olea europaea sylvestris*, y otros árboles y arbustos autóctonos como algarrobos, *Ceratonia siliqua*, lentiscos, *Pistacia lentiscus* o palmitos, *Chamaerops humilis*, así como alcornoque, *Quercus suber*, empleando de este modo especies propias de la serie potencial de alto valor ecológico. Estas repoblaciones se llevarán a cabo con especial intensidad en los espacios libres entre las distintas edificaciones y deberán incluir sotos constituidos por matorral noble mediterráneo, con empleo de especies de leguminosas autóctonas como el jerguen, *Calycotome villosa*. Así mismo, al objeto de reducir el consumo de agua, se emplearán las variedades de céspedes mejor adaptadas a la xericidad. En el diseño y supervisión de estas plantaciones se contará con técnico experto en la materia. Se adoptarán las especies vegetales expresadas en el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Sectorización.

La vegetación a introducir, para que sirva de eficaz filtro verde y mejore las condiciones ecológicas de la charca, estará formada por bandas amplias de carrizos *Phragmites australis* y enneas *Typha dominguensis*, así como cárices *C. depressa*, *C. extensa*, *C. pendula*, etc., papiros *Cyperus longus*, *C. rotundus*, tarajes *Tamarix africana* y adelfas *Nerium oleander*, entre otras especies hidrófilas autóctonas.

En ningún caso se introducirán especies vegetales alóctonas con potencial de naturalizarse y expandirse por los ecosistemas circundantes.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	95/133



5.5.8. DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO.

1. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al DPH que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en la zona de dominio público hidráulico o zona de servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua.

2. Los viales que se proyecten no afectarán a los cauces ni a la zona de servidumbre, evitando que discurran paralelos al DPH. Las obras de cruce se diseñarán de forma que las estructuras no asienten sobre los cauces y tengan capacidad para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno sin causar daños a terceros.

- Zona de Servidumbre y de Policía.

3. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones; por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.

En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

- Infraestructuras.

Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc., estos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y su zona de servicio correspondiente.

Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce, sin aumentarla.

No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro, en cauces con carácter erosivo o medio metros para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	96/133



Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso al personal para labores de conservación y mantenimiento.

Todas las obras a ejecutar en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

En los cauces se prohibirán con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del DPH. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde al Ayuntamiento la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos, tal y como se expresa en el artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Normas específicas para la laguna.

Queda regulada según la Normativa vigente para el Dominio Público Hidráulico, respetando los usos establecidos para sus zonas de protección:

Para embalses y humedales se establecen unas franjas de protección medidas a partir del límite del máximo nivel normal de sus aguas, donde, salvo autorización expresamente justificada, se prohíben las siguientes actuaciones:

1. En la franja perimetral de protección de 100 metros:

- Las actividades extractivas y de cantería, areneros y graveras, salvo expresa autorización otorgada para fines compatibles con la conservación de la zona.
- La generación de vertederos o depósitos de materiales y los vertidos no autorizados por la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las explotaciones de aguas superficiales o subterráneas o la alteración de los cauces sin las autorizaciones pertinentes.
- Las edificaciones, construcciones y obras de todo tipo, salvo que cuenten con las autorizaciones preceptivas. El suelo residencial o terciario se ordenará volcando las zonas verdes hacia el embalse o humedal, de forma que estas zonas verdes se ubiquen en la banda de protección.
- Toda acción que provoque directa o indirectamente contaminación de las aguas o que altere su calidad o condiciones ecológicas.
- La aplicación de fertilizantes inorgánicos y productos fitosanitarios cuyo grado de toxicidad esté calificado como de tóxico o muy tóxico según la Reglamentación Técnico sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

2. En la franja perimetral de protección de 500 metros:

- La instalación de suelo industrial
- La instalación de balsas – depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos.
- El desarrollo de instalaciones dedicadas a actividades agrarias intensivas.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	97/133



5.6. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

5.6.1. Normas para los proyectos de edificación.

En todas las obras a realizar se tomarán medidas para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

Durante las obras de edificación se aplicarán las siguientes medidas:

- Cuando se realicen movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo vegetal que presente buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiara a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes y arbolados.
- Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de Actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.
- Se facilitará la entrada y salida de camiones de la Actuación a la red viaria con el fin de evitar congestiones, habilitándose nuevos accesos si así fuera necesario.

Se favorecerá la reforestación con vegetación arbórea autóctona de las áreas libres de edificación en proporción suficiente en relación al suelo edificable. Los árboles tendrán en el momento de su plantación un porte como mínimo arbustivo.

- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

A fin de propiciar un modelo más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Las edificaciones incorporarán soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, como dotar a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas, así como sistemas de iluminación de bajo consumo.
- El diseño de los edificios se ajustará a las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que se favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético.

5.6.2. Normas para el proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta una reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida de residuos. Se determinarán las áreas para la localización de contenedores y estipulará el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial.

En todas las obras a realizar se tomarán medidas para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

Durante las obras de urbanización se aplicarán las siguientes medidas:

- Cuando se realicen movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo vegetal que presente buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiara a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes y arbolados.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	98/133



- Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de Actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.
- Se facilitará la entrada y salida de camiones de la Actuación a la red viaria con el fin de evitar congestiones, habilitándose nuevos accesos si así fuera necesario.

En el diseño de los espacios libres se propiciará la interconexión de las zonas verdes, particularmente de aquellas donde se mantenga parte de la vegetación autóctona.

Como medida específica relacionada con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad funcional, se dotará a todos los viales del sector de arboleda ornamental autóctona.

- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

A fin de propiciar un modelo más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- En las zonas libres y ajardinadas se primará el uso de especies autóctonas aclimatadas a las condiciones de sequía, para reducir la necesidad de riego y el consumo de agua.

5.6.3. Normas comunes para el proyecto de edificación y urbanización.

- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Los Proyectos de urbanización y edificación deberán contener un apartado con la estimación de la huella de carbono en base a datos precisos así como recoger las medidas de corrección necesarias para su minimización en base a las expuestas en el Estudio Ambiental Estratégico.

En Los espacios libres de la parcela se recurrirá a especies con pocas necesidades de riego y a especies preferentemente autóctonas, bien adaptadas al clima local. Se adoptarán técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.

En los espacios libres se adoptarán sistemas de riego eficaces (riego por goteo, reutilización de agua, etc.).

Durante la ejecución de las obras se reducirán los movimientos de tierras y se incluirán medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.

Los proyectos establecerán medidas operativas para fomentar el empleo de materiales de reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.

Se priorizará el empleo de materiales de construcción locales (naturales, renovables) y se evitarán materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.

Se permitirá el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ", exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.

Se aplicarán criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.

Tanto en el proyecto de urbanización como en los espacios libres de parcela, se instalarán sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilización de dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	99/133



5.7. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO.

- Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

El cumplimiento de las medidas de control y seguimiento del planeamiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las Administraciones competentes. Los aspectos básicos objeto de control ambiental son los siguientes:

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno y cauces.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales y obras.
- Control de las mediciones automáticas de los sistemas de alcantarillado propuestos en los nuevos crecimientos.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, riego de macetas, protección contra incendios, alumbrado público Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.
- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Autorizaciones Ambientales Integradas o Unificadas o Evaluaciones Ambientales) de los instrumentos de desarrollo o de los Proyectos a implantar se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

- La minimización de la afección a los pies arbóreos y arbustivos propios de la unidad Matorrales sobre las Colinas de Botafuegos.
- La incidencia paisajística de las acciones e Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico y construido sobre el que se localice.
- La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.
- Posibles afecciones al patrimonio arqueológico e histórico.
- Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos o de grandes arbustos a movilizar en cada caso y los movimientos de tierra a efectuar.
- La restauración y puesta en uso público de la Cantera de San Bernabé y la charca allí formada de acuerdo con lo que establezca al respecto la Consejería de Medio Ambiente.
- La adopción de medidas que minimicen la afección al acuífero aluvial.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	100/133



5.8. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

La ejecución de obras que afecten al subsuelo de las Áreas de Protección Arqueológica y los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito, requerirán intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y en su caso al inicio de excavaciones.

Con carácter previo a cualquier actuación en la zona se procederá a la consulta previa a la Consejería de Cultura de las cautelas arqueológicas que pudiera resultar pertinente adoptar. Se realizará un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras que se planifique, que consistirá en una prospección arqueológica superficial como actividad enmarcada dentro del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de actividades Arqueológicas, en la modalidad de actividad arqueológica preventiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del reglamento de protección y Fomento del patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

Esta medida se propone como modalidad arqueológica como medida preventiva, con el fin de evaluar las afecciones, que pueda producir la futura ejecución de obras que se desarrollen a partir de esta Modificación, sobre los yacimientos arqueológicos y ante la posibilidad de hallazgo de restos arqueológicos no inventariados en las bases de datos de la Consejería de Cultura.

En función de los resultados obtenidos durante la prospección superficial se determinarán, si procediese, las correspondientes medidas de protección y/o investigación del área afectada, que podrían ser entre otras el cambio de ubicación de los elementos del proyecto que afectaran a los yacimientos, evitando de esta manera daños o destrucción del patrimonio subyacente.

Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz el correspondiente proyecto para la autorización por el Director General de Bienes Culturales, de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003 de 17 de junio de 2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Es por ello, que esta autorización será preceptiva para cualquier trámite que se desarrolle en el ámbito de actuación.

Como complemento a lo indicado anteriormente, se estará a lo establecido en el Anexo, LEGISLACIÓN SECTORIAL, concretamente a lo establecido en el Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y a los Decretos 19/1995 y 168/2003.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	101/133



5.9. ZONA INUNDABLE.

La zona inundable de los cauces públicos incluidos en el sector queda integrada en el sistema general de espacios libres, con las siguientes limitaciones de uso que serán en todo caso compatibles con su carácter inundable:

Adicionalmente a lo que se establezca en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación se deberán cumplir, especialmente por las administraciones con competencias en ordenación del territorio, las determinaciones siguientes:

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación relativa a los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación y de prevención de avenidas e inundaciones en Andalucía y reconocerán el carácter rural de los suelos delimitados como zonas inundables.

a) En las zonas inundables no se permitirá la edificación o la instalación de nuevas construcciones, temporales o permanentes.

b) Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán de situarse en terrenos no inundables.

c) Salvo casos en los que no resulte técnica o económicamente viable, en núcleos urbanos con problemas de inundaciones identificados se adoptarán las medidas necesarias para la defensa frente a las avenidas de 500 años de retorno.

d) Las obras de cruce se dimensionarán para ser capaces de soportar sin daños el paso de avenidas de hasta 500 años de período de retorno. Dichas obras no empeorarán las condiciones preexistentes de desagüe y no afectarán al cauce, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan. En el diseño de las obras de cruce se procurará que la vía de intenso desagüe quede expedita.

En caso de que la zona inundable estimada para la avenida de 500 años de periodo de retorno llegue a exceder la anchura de policía, 100 metros, se podrá ampliar ésta a la zona inundable cuando sea necesario para la seguridad de personas y bienes, en los términos establecidos en el artículo 6.2 del TRLA.

Las zonas inundables son compatibles con usos que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas o que no incrementen los riesgos de inundación.

Los usos permitidos en las zonas inundables donde se ubiquen nuevos crecimientos de los núcleos de población son: jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento.

Los citados usos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) No incrementen la superficie de zona inundable.

b) No produzcan daños a terceros.

c) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones.

d) No degraden la vegetación de ribera.

e) Permitan la integración del cauce en la trama urbana.

f) Las especies arbóreas previstas no reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.

Estarán permitidos así mismo, los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

Igualmente, y de acuerdo a lo recogido en el punto 50 de estas mismas recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas del planeamiento, las zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	102/133



Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación, salvo que se adopten como medida de prevención de inundaciones en núcleos urbanos consolidados con riesgo de inundación.

Las actuaciones de limpieza de cauces públicos situados en zonas no urbanas corresponden a la Administración competente en la gestión del dominio público hidráulico. Por su parte, las actuaciones de limpieza de cauces públicos relacionados con infraestructuras serán competencia de los titulares de dicha actuación, teniendo la obligación de conservar despejada la sección transversal del desagüe, corriendo por su cuenta el mantenimiento ordinario y extraordinario, tanto de la capacidad de desagüe de la infraestructura, como de su zona de influencia, que, de no indicarse lo contrario, se establece en 50 m aguas arriba y aguas abajo de la obra de paso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el DP y de la Administración Hidráulica Andaluza en desarrollo del RD 1132/1984.

Además, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

Las propuestas de actuación deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que hagan presentes riesgos de inundación.

Las zonas verdes y espacios libres son compatibles con las zonas inundables.

Las nuevas infraestructuras no podrán ejecutarse sobre zonas inundables.

Las infraestructuras tendrán en cuenta lo siguiente:

No incrementarán artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas abajo y aguas arriba de su ubicación. Deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros.

Ante lluvias torrenciales los proyectos deben definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante la fase de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

La ordenación detallada del plan parcial debe favorecer el desagüe de avenidas. Para ello debe proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico.

- Integración.

El plan parcial deberá prever y amortiguar los efectos de los caudales producidos por el sellado de la cuenca tras la urbanización y establecer los usos permitidos en función de la inundación y erosión originada.

Las zonas inundables se considerarán como elemento de transición entre el medio natural y urbano, asignándole usos compatibles con la evacuación de avenidas y con el disfrute de los ciudadanos del medio hídrico.

Se procurarán espacios abiertos en el entorno de los cauces, constituyendo las zonas inundables elementos coadyudantes entre la ciudad y el espacio fluvial.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	103/133

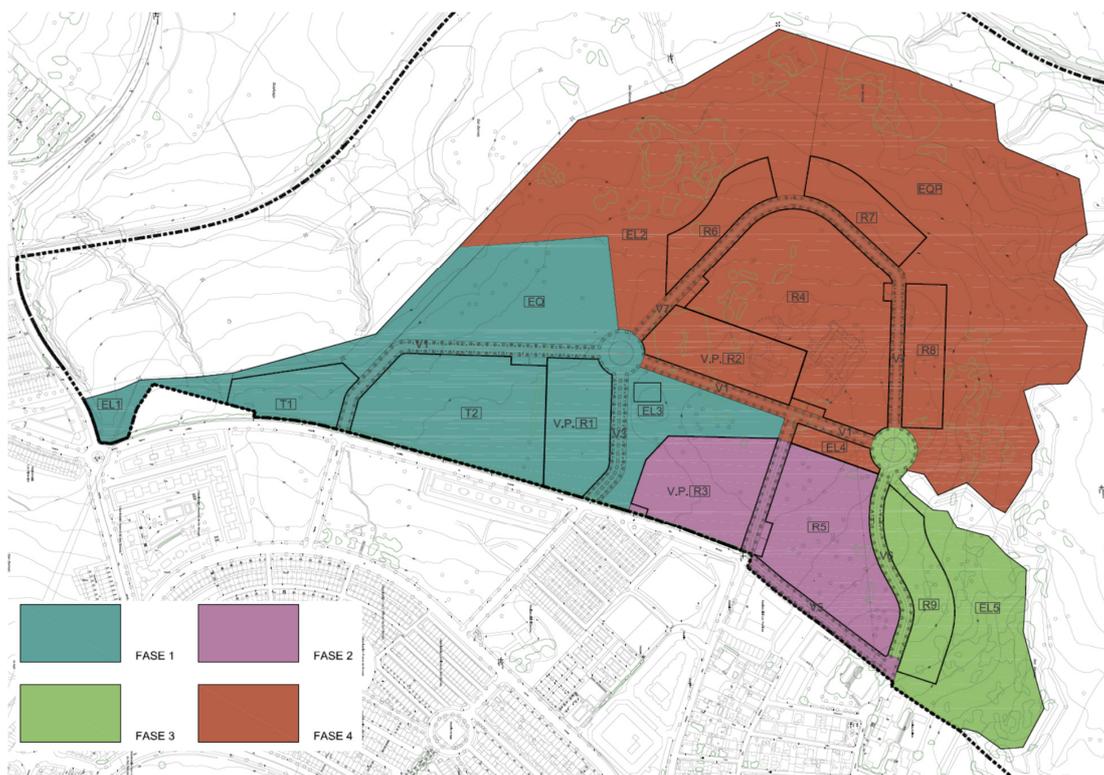


6. PLAN DE ETAPAS.

6.1. FASES DE URBANIZACIÓN.

El desarrollo del sector coincide con una única unidad de ejecución, que se divide en cuatro etapas diferenciadas para la ejecución de la obra de urbanización. Cada una de ellas incluye una parte proporcional de las dotaciones, de forma que la entrada en servicio de la obra de edificación estará vinculada a la disponibilidad de espacios al servicio de la población residente.

La distribución de las diferentes fases se refleja en el siguiente gráfico:



FASE 1.

La urbanización de la fase 1 comprende:

La ejecución de parte de las conexiones de los diferentes sistemas de infraestructura, según los condicionantes establecidos por las empresas suministradoras.

Ejecución de los viales V1 (parte) y V3, que conectan el sector con la avenida de Oceanía y son prolongación del sistema viario adyacente.

La parcela de equipamiento, que incluye todos los usos pormenorizados.

Los espacios libres EL1 y EL3.

Esta obra de urbanización permite poner en servicio las dos parcelas terciarias, T1 y T2, así como la parcela de vivienda protegida R1.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	104/133



FASE 2.

La urbanización de la fase 2 comprende:

La ejecución del viario V4, que conecta el sector con la avenida Vistamar.

La ejecución del viario V5 entre la avenida Vistamar y la calle Benito Daza, que coincide con la traza del sistema general viario previsto en el PGOU entre la avenida Vistamar y la avenida de Las Flores.

La ejecución de esta obra permite poner en servicio la parcela de vivienda protegida R3 y la parcela residencial libre R5. Disponen del espacio libre EL3, urbanizado en la Fase 1.

FASE 3.

La ejecución de la fase 3 comprende:

La ejecución del vial V6, prolongación de la avenida Vistamar.

El espacio libre EL5.

La ejecución de esta obra permite poner en servicio la parcela residencial libre R9

FASE 4.

La ejecución de la fase 4 comprende:

La ejecución del vial V2, prolongación del V1 y que conecta entre si los viales V3, V4 y V6.

La ejecución del vial V7, que completa el sistema viario del sector.

Los espacios libres EL2 y EL 4

La ejecución de esta obra permite poner en servicio la parcela de vivienda protegida R2 y las de residencial libre R4, R6, R7 y R8.

Además, la parcela de equipamiento privado.

6.2. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.

La construcción de los equipamientos previstos en el plan parcial se realizará mediante acciones de inversión pública, o bien mediante concesiones administrativas a la iniciativa privada. No es posible programar el momento en el que pondrán en marcha al depender de programas de inversión de la administración local, si bien deberá impulsarse su ejecución de acuerdo con las fases expuestas para cumplir su función como dotación al servicio de los residentes.

6.3. VIVIENDAS PROTEGIDAS.

El artículo 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece la necesidad de especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

El plazo de edificación para las parcelas calificadas como vivienda protegida será de dos años a partir de la finalización de la obra de urbanización de cada una de las fases. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la finalización de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y debe aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	105/133



Los plazos de edificación para las parcelas con destino a vivienda protegida podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística, conforme a lo establecido en los artículos 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de vivienda protegida será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas, que deberá aportarse en el momento de la solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince meses.

6.4. FASES DE EJECUCIÓN.

Los plazos de ejecución para el desarrollo del sector son los siguientes:

Constitución de la junta de compensación o declaración de innecesariedad de la misma y suscripción de Convenio de Gestión: seis meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.

Proyecto de Reparcelación: seis meses desde la aprobación definitiva de la aprobación definitiva del plan parcial.

Presentación a trámite del Proyecto de Urbanización: ocho meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.

Fase 1. Inicio de la obra de urbanización: un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Finalización de la obra de urbanización: un año desde el inicio.

Fase 2. Inicio de la obra de urbanización: tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Finalización de la obra de urbanización: un año desde el inicio.

Fase 3. Inicio de la obra de urbanización: cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Finalización de la obra de urbanización: un año desde el inicio.

Fase 4. Inicio de la obra de urbanización: cinco años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Finalización de la obra de urbanización: un año desde el inicio.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	106/133



7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

La ordenación y desarrollo del sector requiere asegurar la viabilidad económica de la actuación, en cuanto a su rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas, para los propietarios incluidos en el ámbito, en este caso de propietario único.

El estudio de viabilidad económica financiera se incluye de conformidad con el artículo 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, para asegurar la viabilidad económica del desarrollo del sector, que expresa textualmente:.

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Por otra parte, el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al establecer el contenido documental de los instrumentos de planeamiento exige, en el punto 1ª), regla 5ª, que los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

7.1. VIABILIDAD TÉCNICA.

El sector de SNS “Cortijo San Bernabé” es colindante con otros terrenos urbanos, totalmente urbanizados y consolidados, suponiendo por tanto el crecimiento de la zona central de la ciudad hacia el oeste, dentro del modelo de ciudad compacta.

Esto supone la prolongación de las infraestructuras urbanas existentes sin necesidad de resolver vacíos intermedios, por lo que es viable la conexión de los servicios urbanos que se deben implantar en el sector.

Por otra parte, los terrenos de la parte del sector en la que se concentra la ordenación, excluido el Sistema General de Espacios Libres y todos los cauces y llanuras inundables, tienen una topografía apta para la disposición de las edificaciones y los viales. La morfología posibilita la implantación de las dotaciones de forma que cumplan su función al servicio de la población.

El área de desarrollo carece de servidumbres que condicionen la ordenación siendo posible la ejecución de la obra de urbanización, lógicamente supeditada a las características geotécnicas del suelo y a la topografía.

Por último, la estructura de la propiedad facilita la gestión y desarrollo del sector al tratarse de propietario único, por lo que se resolverá el sistema de compensación mediante el correspondiente Convenio de Gestión.

7.2. COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los costes de transformación de suelo que se determinan a continuación, han de incrementarse al valor inicial del suelo para obtener el valor final del suelo urbanizado.

1. Redacción técnica

Plan Parcial	95.000 €
Proyecto de Reparcelación	30.000 €
Proyecto Urbanización	270.000 €
Dirección obra urbanización	105.000 €
Total	500.000 €

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	107/133



2. Urbanización interior del sector

Viales	41.280 m2 x 100 €/m2	=	4.128.000 €
Espacios Libres	123.448 m2 x 5 €/m2	=	617.240 €
Total			4.745.240 €

3. Conexiones exteriores

Abastecimiento agua		1.160.000 €
Suministro energía eléctrica		300.000 €
Conexión saneamiento		563.000 €
Total		2.023.000 €

Presupuesto total de la obra de urbanización

Honorarios redacción	500.000 €
Urbanización interior del sector	4.745.240 €
Conexiones exteriores	2.023.000 €
Presupuesto de ejecución material	7.268.240 €
Presupuesto de contrata	10.465.539 €

7.3. REPERCUSIONES.

- Sobre la superficie de suelo

Superficie del sector	1.090.000 m2	
Superficie del área a urbanizar	469.848 m2	
Repercusión del presupuesto de contrata sobre la superficie del sector		9,60 €/m2
Repercusión del presupuesto de contrata sobre el área a urbanizar		22.27 €/m2

- Sobre la edificabilidad

El valor máximo de repercusión sobre la edificabilidad asignada al sector es el siguiente (excluido IVA):

$$9.514.126 \text{ €} / 250.000 \text{ m}^2 = 38,05 \text{ €/m}^2$$

Obviando la repercusión sobre el aprovechamiento correspondiente a la vivienda protegida, tendríamos:

$$9.514.126 \text{ €} / 150.950 \text{ m}^2 = 63,02 \text{ €/m}^2.$$

Añadiendo a este importe el valor de los terrenos todavía se obtiene un valor en venta del metros cuadrado edificable por debajo de los habitual, teniendo en cuenta que la repercusión máxima admisible para la vivienda protegida (15% del importe del módulo) se dedica íntegramente al valor del suelo, ya que el coste de urbanización ha sido asumido íntegramente por el aprovechamiento restante.

Por lo tanto, la actuación es económicamente viable.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	108/133



8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

8.1.- NORMATIVA APLICABLE.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el "informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

Artículo 15. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano,*

4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Por otra parte, el artículo 19,1.3a de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que "en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento 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".

La búsqueda en la eficiencia de los recursos propios de la transformación del suelo y la aplicación del principio de racionalidad en las actuaciones urbanísticas, constituyen manifestación del criterio de sostenibilidad que debe ser exigible en tales actuaciones.

Esta nueva exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este nuevo concepto de "sostenibilidad económica" es distinto de la "viabilidad económica" tradicionalmente recogida en los estudios "económico-financieros" que se han venido incorporando en los instrumentos de planeamiento.

A diferencia de los anteriores estudios Económico-Financieros cuya finalidad era justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos periodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo; el nuevo documento denominado "**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**", además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública.

La previsión contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo ha sido desarrollada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, cuyo artículo 3.1 dispone, además:

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	109/133



Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

El concepto de sostenibilidad económica va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

8.2.- EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.2.1. Instrumentos de planeamiento general.

El informe debe tener el alcance general adecuado a las previsiones propias de tales instrumentos y dirigido a analizar la propuesta de clasificación de suelo productivo en relación con el diseño de la ciudad propuesto, por una parte, y, por otra el análisis que sobre la hacienda de las administraciones concurrentes provocará la implantación de dotaciones generales consideradas como sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos a que se refiere el artículo 10.1.A.c de la LOUA.

8.2.2. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

En los instrumentos referidos a ámbitos con uso característico no productivo, el informe se limitará a analizar el impacto que sobre la hacienda de la Administración local generará la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la implantación y prestación de los servicios necesarios para el ámbito considerado, ya se trate de dotaciones locales o generales.

Respecto a los que se refieran a ámbitos con uso característico productivo, el informe deberá justificar fundamentalmente la procedencia de la ordenación de la actuación en cuanto a su acomodación al desarrollo urbano conforme a las previsiones de programación y gestión contenidas en el planeamiento general.

Por lo tanto, el contenido de los informes de sostenibilidad económica no tendrá el mismo alcance respecto de los instrumentos de planeamiento general que los de desarrollo y, respecto de estos, de los referidos a ámbitos con uso característico productivo o no productivo.

8.3.- METODOLOGÍA.

Según la guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, elaborada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el TRLS, el ISE centrará el análisis económico en las cuentas públicas y distinguirá dos niveles territoriales: el municipal y el supramunicipal.

Además, el Informe de Sostenibilidad Económica debe analizar tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de los nuevos servicios.

También debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación con el uso residencial, para favorecer la sostenibilidad del modelo urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	110/133



En el caso de la actuación prevista para el sector “Cortijo San Bernabé”, se trata de un Plan Parcial con las siguientes características:

En el interior del ámbito se localiza el Sistema General PU-3.12, con una superficie de 513.307 m2.

Superficie del sector. 1.090.000 m2.

Uso global. Residencial.

Número de viviendas 2.200 viviendas.

Edificabilidad total 250.000 m2.

Edificabilidad residencial 220.000 m2.

Edificabilidad terciaria 30.000 m2.

Número viviendas V.P. 1.100 viviendas. (50% del total)

Edificabilidad V.P. 99.000 m2. (45% del total)

Criterios de ordenación del sector.

- Se completará el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano, desarrollando una diversa oferta residencial que incorpore el volumen de viviendas protegidas establecido en las determinaciones urbanísticas.
- El viario interno quedará adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos, resolviendo la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad.
- Se establecerá un modelo de ocupación del territorio sensible con sus características naturales y su relevancia paisajística.
- El plan parcial que desarrolle la ordenación establecerá la programación de la ejecución. Para ello se tendrá en cuenta la distribución homogénea de los diferentes usos entre las diferentes fases del programa de actuación, así como la ejecución de las dotaciones necesarias para la población contemplada en cada fase.
- Usos incompatibles: actividades primarias y el industrial.

Teniendo en cuenta que el presente instrumento no incorpora las determinaciones necesarias para establecer la ordenación detallada del ámbito, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda pública de Algeciras, debe precisarse el alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En cuanto a la determinación de los gastos que se imputan a la innovación no sería necesario precisar al nivel de detalle el balance final para cada una de las actuaciones previstas, sino una ratio para cada una de las áreas. Sin embargo, el instrumento de desarrollo deberá desglosar cada uno de los servicios básicos necesarios y las infraestructuras precisas, así como la estimación del coste de implantación, conservación y mantenimiento en lo que sea imputable a las arcas municipales.

La metodología para determinar los ingresos es similar. En cuanto a la innovación del PGOU se trata de los ingresos deducibles en función de ratios de habitante o edificabilidad productiva aplicados a los distintos conceptos que lo generarán. En cuanto que instrumento de desarrollo sería la aplicación concreta al ámbito y al producto inmobiliario resultante de las ordenanzas municipales que prevean los distintos hechos imposables y los tipos y cuotas recaudatorias resultantes.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	111/133



8.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DEL SUELO PRODUCTIVO PREVISTO.

El artículo 19.1.a). 3ª de la LOUA exige el informe de sostenibilidad económica como contenido documental de los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión. Este informe debe contener la justificación de la existencia de usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

La definición de estos usos, que lleva implícita la consideración de los usos admitidos y compatibles debe ser recogida en la normativa del instrumento de planeamiento, pero de acuerdo con la de rango superior, en este caso el PGOU vigente, a la que no puede contradecir.

Por lo tanto, la existencia de suelo productivo hay que entenderla desde una perspectiva más amplia que la mera disponibilidad de un uso capaz de generar actividad económica. También debe englobar aquellos usos compatibles según el planeamiento general vigente pues es la única manera de cumplir el segundo precepto, la acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

En este caso el Plan de Sectorización establece como uso global el residencial y como usos compatibles todos los previstos por el PGOU para dicho uso global. Se excluyen, al igual que en el PGOU las actividades primarias y el uso industrial. En las condiciones de uso se establecen los usos compatibles y entre ellos se encuentra el dotacional, siendo compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Además de la posibilidad de destinar parte de la edificabilidad residencial a esos usos compatibles (dotacional, comercial, hostelero, oficinas, etc.) en el Plan de Sectorización se reservan expresamente 30.000 m²t para uso terciario.

Cabe deducir por tanto la suficiencia del uso compatible con el productivo, así como su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

8.5.- IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**Ingresos y Gastos de la Hacienda Pública Municipal**

La hacienda Pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Algeciras y por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un análisis de la situación económica del municipio. Conforme a los mismos, la captación de los recursos municipales, como en todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos (son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente).
2. Impuestos indirectos (son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto).
3. Tasas y otros ingresos (incluye tasas, licencias, por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios: electricidad, agua etc. y otros por sanciones).
4. Transferencias corrientes (son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones, bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas).
5. Ingresos patrimoniales (son procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, intereses en cuenta etc.).
6. Enajenación de inversiones reales (ingresos por la venta de bienes patrimoniales).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	112/133



7. Transferencias de capital (equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viarios, obras de infraestructura etc.).

8. Variación de activos financieros (remanente de ingresos de ejercicios anteriores).

9. Variación de pasivos financieros (refleja lo que el Ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito).

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación:

1. Gastos de personal (recoge todos los gastos de personal laboral y funcionario, incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales).

2. Compras corrientes (incluye los gastos por alquileres, suministros: electricidad, agua, carburantes etc., así como los contratos por prestación de servicios como estudios).

3. Gastos financieros (incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios).

4. Transferencias corrientes (subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como ayudas sociales y la cooperación al desarrollo).

5. Inversiones reales (gastos del Ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario).

6. Transferencias de capital (aportaciones que el Ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales).

7. Activos financieros (constituye los préstamos que la Hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares).

Pasivos financieros (amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianzas).

Presupuesto municipal año 2020. Ingresos.

CAPITULO	DENOMINACION	PREVISIONES INICIALES
1	Impuestos directos	49.029.460,00
2	Impuestos indirectos	3.743.515,00
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	20.808.039,80
4	Transferencias corrientes	35.312.604,83
5	Ingresos patrimoniales	815.734,46
6	Enajenación inversiones reales	9.638.000,98
7	Transferencia capital	
8	Activos financieros	600,00
9	Pasivos financieros	11.524.232,44
TOTALES		130.872.187,51

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	113/133



Presupuesto municipal año 2020. Gastos.

CAPITULO	DENOMINACION	PREVISIONES INICIALES
1	Gastos de personal	37.090.510,65
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	27.863.685,93
3	Gastos financieros	2.912.000,40
4	Transferencias corrientes	28.437.188,79
5.	Fondo contingencia y otros imprevistos	1.091.695,23
6	Inversiones reales	15.236.416,94
7	Transferencia capital	541.721,00
8	Activos financieros	600,00
9	Pasivos financieros	6.174.136,13
TOTALES		119.347.955,07

El cálculo de la ratio gasto por habitante se realiza sobre la población del Padrón municipal a 1 de enero de 2019, que fue de 121.957 habitantes para mantener una coherencia temporal con los datos presupuestarios que se disponen. Los gastos corrientes comprenden los capítulos 1 a 4 de los presupuestos municipales resumidos en los cuadros anteriores.

De este modo la ratio gasto corriente por habitante sería:

$$R^{\circ} \text{ GC/hab.} = 963.303.385,77 \text{ €} : 121.957 = 789.871 \text{ €/hab}$$

Impacto sobre los ingresos municipales

Los principales impactos de la actuación urbanística sobre los ingresos se determinan a partir de tres variables: la cesión de los excesos de aprovechamiento y el aprovechamiento medio al municipio, las tasas por licencias e impuestos de construcción y finalmente la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

a. Cesión de aprovechamientos

Según el artículo 54 de la LOUA, el Ayuntamiento de Algeciras recibirá, sin coste alguno, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Valoración.

- Residencial viv. Protegida: $220.000 \text{ m}^2 \times 0,1 = 22.000 \text{ m}^2 \times 167,37 \text{ €/m}^2 = 3.682.140 \text{ €}$
(siendo $167,37 \text{ €/m}^2$ el valor máximo de repercusión correspondiente a vivienda protegida en régimen general).

- Terciario: $30.000 \text{ m}^2 \times 0,10 = 3.000 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 1.260.000 \text{ €}$

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	114/133



(siendo 420 €/m² el valor catastral para uso comercial correspondiente a zona de valor de características similares).

Valor total de la cesión: 4.942.140 €.

b. Tasas por licencias e impuestos de construcción

Las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y nuevas viviendas tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente en las siguientes exacciones:

Tasas urbanísticas por licencia de obras: 1,58 % s/ P.O.

Tasas urbanísticas por licencia de ocupación o actividad:

Para las viviendas 27,47 € por unidad de vivienda

Para actividades sujetas a IAE cuota fija de 132,12 € y variable dependiente de la superficie del local 1,32 €/m².

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): 4% s/P.O.

c. Recaudación por impuesto de bienes inmuebles (IBI): 0,627%/V.C.

Los nuevos edificios destinados a actividades económicas, las nuevas viviendas, locales comerciales y garajes también tendrán como consecuencia un incremento significativo de la recaudación municipal por concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles.

d. Otras posibles fuentes de ingresos

Otras posibles fuentes de ingresos podrían ser el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), aunque estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación, y no tendrán una entidad apreciable hasta el horizonte temporal de 10-12 años, momento en el que se producirán más transmisiones.

Impuesto sobre Actividades Económicas, es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio dentro del término municipal de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar a las Tarifas del impuesto, incluida la superficie, el coeficiente de ponderación determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo y el coeficiente que pondere la situación física del local donde se realiza la actividad regulados en las Ordenanzas.

Con estas premisas resulta muy difícil establecer a priori el alcance del impuesto dado que está sujeto a unas variables desconocidas en el momento de redactar el presente informe pero que indudablemente tendrán una repercusión positiva en los ingresos del municipio.

También cabe considerar que se producirá un incremento de los ingresos derivados del Impuesto sobre los vehículos de tracción mecánica.

- Ingresos por tasas urbanísticas de licencias de obras

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	115/133



Constituye la base imponible de la tasa en cualquier licencia de obras, el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material.

Para establecer el presupuesto de ejecución material, con carácter provisional, se consideran los siguientes índices y módulos, contenidos en la ordenanza, para la construcción de edificaciones de nueva planta:

- Vivienda colectiva en bloque 578 €/m²
- Garaje aparcamiento 340 €/m²

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible el gravamen en las obras el 1,58 % del coste real y efectivo de las mismas.

Aplicando los índices y módulos de referencia a las superficies previstas en la ordenación resultan los siguientes ingresos:

Uso	Superficie edificable M ²	Módulo €/m ²	Base liquidable PEM	Tipo %	Cuota €
Vivienda	220.000	578	127.160.000	1,58	2.009.128
Garaje	77.000	306	23.562.000	1,58	372.279
Terciario	30.000	350	10.500.000	1,58	165.900
TOTAL			8.602.000		2.547.307

- Ingresos por tasas urbanísticas de Licencias de primera ocupación o actividad

La cuota tributaria en las licencias de primera ocupación para las viviendas será de 27,47 € por unidad.

Para las actividades ejercidas en unidad de local, sujetas al Impuesto de Actividades Económicas, se aplicará una tarifa consistente en una cuantía fija de 132,12 € y una cuantía variable dependiente de la superficie del local a razón de 1,32 €/m².

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	116/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Uso	Nº unidades	Módulo	Cuota
vivienda	2.200	27,47	60.434
TOTAL	60.434		

- Ingresos por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

La Base Imponible del Impuesto (ICIO) está constituida por el presupuesto.

La ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras establece para la liquidación provisional del impuesto unos módulos de valor según las tipologías de construcción adoptados por contraste con liquidaciones reales de obras, que posteriormente habrán de ajustarse al valor real de las obras realizadas.

Vivienda colectiva en bloque 578 €/m²

Garaje aparcamiento 306 €/m²

o Terciario 350 €/m²

El tipo de gravamen es del 4 % sobre el coste real y efectivo de la obra.

Uso	Superficie edificable m ²	Modulo €/m ²	Base liqui. PEM	Tipo %	Cuota €
vivienda	220.000	578	127.160.000	4,00	5.086.400
garaje	77.000	306	23.562.000	4,00	942.480
terciario	30.000	350	10.500.000	4,00	420.000
TOTAL	6.448.880				

- Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

La base imponible del impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre se calculará como el 50 % del valor en venta de los distintos productos inmobiliarios (estimado según las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993).

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se debe tener en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio. Según dicha ponencia podemos estimar, por analogía de datos similares, que los valores de repercusión del suelo y de las construcciones son los siguientes:

Valor de repercusión del suelo en uso residencial **420,00 €/m² techo**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	117/133



Valor de repercusión de la edificación residencial	371,00 €/m2 techo
Total repercusión suelo y edificación	791,00 €/m2 techo

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en 0,627 %.

Uso	Superficie edificable m2	Modulo €/m2	Valor cat. Base imp.	Tipo %	Cuota €
vivienda	220.000	791	174.020.000	0,627	1.091.105
terciario	30.000	791	23.730.000	0,627	148.787
TOTAL	1.239.892				

- Ingresos por Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado (IPTE).

Según el presupuesto del ejercicio de 2.014, las “transferencias corrientes” han sido de 233,17 €/habitante. Si consideramos una media de 2,4 habitante/vivienda, aplicados a las 2200 nuevas viviendas tenemos un incremento de 5.280 habitantes.

Estimando que el 50% de los ingresos por transferencias corrientes correspondan a los habitantes, obtendremos unos ingresos adicionales por incremento poblacional de:

$$\text{IPTE} = 134,40 \text{ €/habitante} \times 35.280 \text{ habitantes} = 474.163 \text{ €/año.}$$

- Ingresos por el Impuesto sobre Vehículo de Tracción Mecánica

Se supone un incremento de los ingresos por este concepto equivalente a un número de vehículos igual al del número de viviendas y un vehículo por cada 200 m2 de techo edificable destinado a actividades económicas, lo cual supone un incremento del parque móvil en 2.350 vehículos.

Para la cuantificación de los ingresos se efectúa una simplificación considerando para los turismos una potencia media comprendida entre 12 y 15,99 caballos fiscales cuyo importe es de 137,41 € y para los camiones se estima el 50 % comprendido entre 1.000 y 2.990 de carga útil y el otro 50 % entre 2.999 a 9.999 kg. de carga útil, a los primeros les corresponde una cuota de 149,11 € y a los segundos de 212,37 €.

TURISMOS 2.350 137,41 322.913 €/año.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	118/133



- Resumen de ingresos

Los ingresos anteriormente expuestos se pueden agrupar en dos grandes grupos: los que tienen carácter puntual y los periódicos anuales.

INGRESOS DE CARACTER PUNTUAL

Cesión de aprovechamientos	4.942.140 €
Tasas urbanísticas licencia de obra	2.547.307 €
Tasas urbanísticas licencia 1ª ocupación	60.434 €
Impuesto construcciones	6.448.880 €
TOTAL	13.998.761 €

INGRESOS PERIODICOS ANUALES

Impuesto bienes inmuebles	1.239.982 €
Ingresos pos transferencias corrientes IPTE	474.163 €
Impuesto vehículos tracción mecánica	322.913 €
TOTAL	2.037.058 €

- Impacto sobre los gastos municipales

La mayor parte de los gastos que generará la ejecución de la ordenación del sector en desarrollo de lo previsto por el planeamiento urbanístico general, se realizarán con cargo a los promotores de la actuación. El Ayuntamiento será el responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (viales y zonas verdes) producto de la ejecución del nuevo desarrollo y de la ejecución del sistema general de espacios libres.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, abastecimiento de agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados de la prestación de estos servicios que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos que por estos conceptos se reciban de los nuevos habitantes y actividades previstas en el conjunto del sector.

De acuerdo con lo expuesto, el coste derivado de la expansión urbana prevista en el sector, como ya se ha indicado, se derivará por una parte de la ejecución del sistema general de espacios libres y por la otra del mantenimiento del mismo y del vial.

Para la adecuación del sistema general de espacios libres se estima una inversión de 2 €/m² que aplicados a los 513.307 m² previstos supone una inversión de 1.026.614 €

El gasto del mantenimiento de los espacios públicos (viario y zonas verdes) se estima en un 4 % anual del coste de su ejecución.

Al tratarse de comprobar la sostenibilidad económica de un sector sin ordenación detallada, para calcular el importe de la obra de urbanización se aplica una ratio derivada de otras áreas con características similares. Dicha ratio asciende a 20 €/m² sobre el suelo bruto a ordenar (471.415 m²).

Por lo que el incremento del gasto corriente en estos aspectos sería:

Coste ejecución urbanización 471.415 m² x 20 €/m² = 9.428.300 €

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	119/133



Coste ejecución SGEL	1.026.614 €
Coste ejecución SG Viario	1.021.440 €
Total	11.476.354 €
Gasto mantenimiento: 4% sobre 11.476.354 = 459.054 €/año.	

- Conclusiones

Las principales conclusiones que se desprenden del presente Informe de Sostenibilidad Económica de la posible evolución de los capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora determinará la sostenibilidad económica de la actuación urbanística a largo plazo, es decir, el "Balance Fiscal Municipal" tiene que ser positivo.

No se debe confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica atendiendo a la relación que existe entre los recursos necesarios emplear para obtenerlo y aquellos de los que se disponen. En muchas ocasiones, los recursos de los que se disponen para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando para ello lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos. Mientras que la sostenibilidad económica trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean en el medio o largo plazo de difícil asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

Se ha justificado y queda acreditada la adecuación del suelo destinado a usos productivos en relación con la ordenación establecida en el planeamiento general vigente y el destinado a uso residencial.

En el presente informe de sostenibilidad económica se distinguen aquellos ingresos que tienen un carácter puntual de aquellos otros que tienen una periodicidad anual. Dentro de los primeros las tasas vendrán a cubrir los gastos del servicio que se presta y por tanto tienen un carácter que podríamos considerar neutro, mientras que los derivados de la enajenación de aprovechamientos e impuestos permiten afrontar los gastos singulares.

En el caso que nos ocupa los ingresos de carácter puntual, excluidas las tasas y la sustitución económica por la cesión del 10% AT, ascienden a 6.448.880 euros que permiten absorber sobradamente los gastos singulares de la actuación, en este caso la urbanización del sistema general de espacios libres evaluada en 1.539.921 euros.

En los ingresos con periodicidad anual la partida presupuestaria del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) es con toda seguridad la que tiene más peso y de ahí su gran importancia dentro del Informe de Sostenibilidad económica, ya que según la gestión de la misma, su adecuada valoración y el apropiado tipo impositivo aplicado, el planeamiento urbanístico desarrollado podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Los ingresos que se producirían con carácter anual se han evaluado en 1.239.982 euros, mientras que los gastos de mantenimiento ascenderían a 459.054 euros.

Por todo ello la conclusión teórica del presente informe es que la actuación pretendida es económicamente sostenible.

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	120/133



9. RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN.

El artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, exige en su apartado 3 incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1.

El contenido mínimo de este resumen ejecutivo deberá expresar en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

En cumplimiento de dicho artículo y de lo establecido en el art. 11.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se incluye el presente apartado en calidad de RESUMEN EJECUTIVO del Plan Parcial de Ordenación del sector "San Bernabé", Algeciras (Cádiz).

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Algeciras, establece las condiciones para proceder a la sectorización del sector mediante la formulación del correspondiente Plan de Sectorización.

Este instrumento se encuentra aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 29 de septiembre de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el BOJA nº 231 de 30 de noviembre de 2020, se publica la Resolución de 23 de noviembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, por el que se dispone la publicación del Acuerdo y la Normativa Urbanística del Documento de Cumplimiento del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Cortijo San Bernabé.

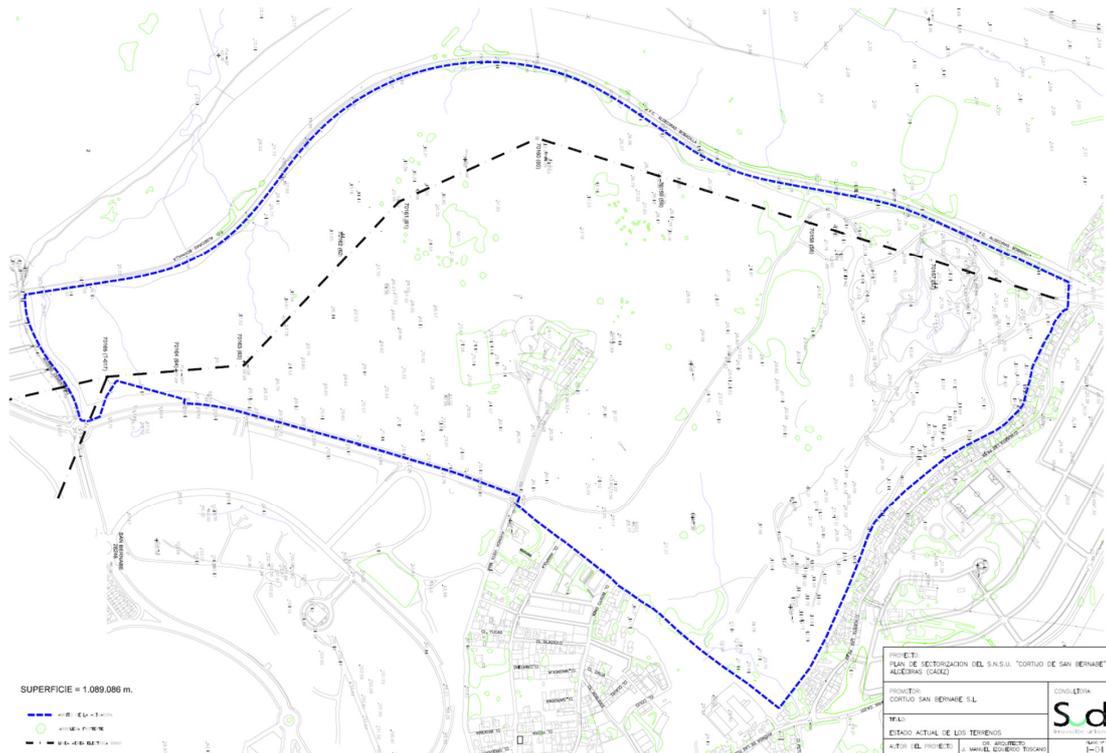
DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	121/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



DELIMITACION DEL SECTOR

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el Plan de Sectorización establece las siguientes determinaciones correspondientes a la ordenación estructural:

ORDENACION ESTRUCTURAL

- Clase y categoría de suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Reserva para viviendas protegidas u otros regímenes de protección pública:
Edificabilidad: 99.000 m²
Nº de viviendas: 1.100 viviendas.
- Sistemas generales: Parque Urbano PU 3.12 “Cornisa de Poniente”.
Superficie: 513.307 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global: 0,249 m²/m² (250.000 m²)
- Uso incompatible: Actividades primarias y el industrial.
- Nivel densidad: media – baja (20 viv/ha)
- Area de Reparto: AR SUS CSB.
- Aprovechamiento medio del sector: 0,227 UA/m²

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	122/133



El suelo correspondiente al dominio público hidráulico y su zona de protección se calificará como sistema general de espacios libre sujeto a regulación especial, de forma que se establezcan las mismas garantías que su fuese suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. No computará a efectos de aprovechamiento urbanístico.

(Dominio Público Hidráulico + zona de servidumbre)	88.960 m2.
Superficie del sector a efectos de edificabilidad	1.001.040 m2.
La zona inundable se incluirá en el sistema general de espacios libres.	
Sistema General de Espacios Libres (zona inundable)	16.318 m2.

Así mismo se establecen las siguientes determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada:

ORDENACION PORMENORIZADA

A) Preceptivas.

Criterios de ordenación del sector.

- Se completará el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano, desarrollando una diversa oferta residencial que incorpore el volumen de viviendas protegidas establecido en las determinaciones urbanísticas.
- El viario interno quedará adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos, resolviendo la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad.
- Se establecerá un modelo de ocupación del territorio sensible con sus características naturales y su relevancia paisajística
- El plan parcial que desarrolle la ordenación establecerá la programación de la ejecución. Para ello se tendrá en cuenta la distribución homogénea de los diferentes usos entre las diferentes fases del programa de actuación, así como la ejecución de las dotaciones necesarias para la población contemplada en cada fase.

B) Potestativas.

No se establecen por remitirse la ordenación del sector al planeamiento de desarrollo correspondiente.

RESUMEN SUPERFICIAL

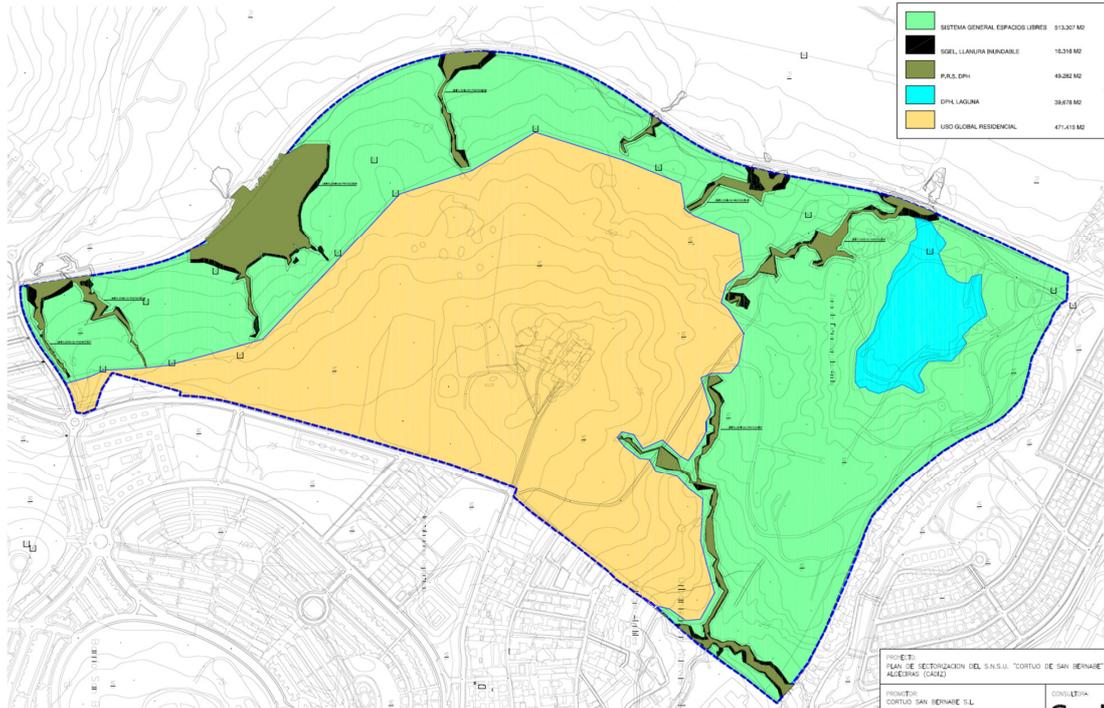
Uso global residencial	471.415 m2
Sistema General de Espacios Libres	513.307 m2
Sistema General de Espacios Libres. Zona inundable	16.318 m2
Sistema General de Espacios Libres. DPH	88.960 m2
TOTAL	1.090.000 m2

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	123/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.



ESTRUCTURA GENERAL Y SISTEMAS GENERALES

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental en Andalucía, modificada por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, establece en su artículo 40.3, los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Según el apartado c), "los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica".

Por lo tanto, el plan parcial estaría sometido a evaluación ambiental estratégica, siempre que no lo haya sido el planeamiento general al que desarrolla.

Sobre el sector "Cortijo San Bernabé" ha sido formulado y aprobado un Plan de Sectorización, considerado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como un instrumento de planeamiento general. De hecho, el artículo 12 establece que los planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbana y complementando la ordenación establecida por estos.

Esta innovación es de carácter estructural, por lo que el Plan de Sectorización fue sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En consecuencia, con lo expuesto y debido que el plan parcial desarrolla dicho Plan de Sectorización, en virtud de lo dispuesto en el art. 40.3.c) de la Ley Gica, no está sometido a evaluación ambiental estratégica.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	124/133



OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo básico del presente plan parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector, que permita el desarrollo urbanístico de la iniciativa de la propiedad, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Sectorización aprobado definitivamente.

El plan parcial establecerá las determinaciones que se estipulan en el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, punto 3.

El objetivo general para la ordenación del sector es el desarrollo de forma integrada tanto con la trama urbana colindante, totalmente consolidada, como con las previsiones del Plan de Sectorización, especialmente con el resultado del procedimiento de evaluación ambiental, concretado en el Documento de Alcance e incorporado en el propio Plan en lo que resulta de su competencia.

Por lo tanto, los objetivos y criterios de actuación para el sector se fundamentan principalmente en conceptos y elementos sectoriales, que condicionaron enormemente la ordenación estructural del área y que establecieron los requerimientos necesarios para la ordenación detallada.

Estos conceptos derivan de las condiciones naturales del sector y especialmente de su posición en el borde oeste del desarrollo urbano, que es causa de la existencia de elementos como masas arboladas, cauces, yacimiento arqueológico, etc., inexistentes en otros sectores intercalados en la ciudad. La presencia de estos elementos y su tratamiento supone, por tanto, un valor añadido para la ordenación del sector y su integración en la ciudad consolidada como espacio de transición hacia el suelo no urbanizable.

Este valor añadido que supone la existencia de elementos naturales, preservados en un gran Parque Urbano como sistema general de espacios libres, junto con una dotación de espacios libres públicos por encima del estándar exigible si se hubiera considerado exclusivamente el área a urbanizar, permite que el desarrollo de la actuación incorpore una pieza urbana con identidad propia, apoyando una especial sensibilización hacia la mejora de la calidad de vida en la ciudad.

Los objetivos expuestos se concretan en la ordenación mediante la elaboración de criterios para el planeamiento y la gestión del sector, que respondan a conceptos como la implantación territorial, la estructura urbana, la movilidad y la energía.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

Respecto de la implantación territorial.

- Reducir la ocupación de suelo (y, en consecuencia, la huella ecológica), disminuyendo la huella de las edificaciones residenciales y la superficie de suelo ocupada por el viario. Para ello se propone que la práctica totalidad del aprovechamiento se desarrolle en tipología de vivienda colectiva en altura.
- Puesta en valor del paisaje, incorporando en la actuación tanto los elementos naturales propios del sector como entorno lejano, constituido por los montes de Botafuegos y Parque Natural del Estrecho. El sistema local de espacios libres se localizará uniendo los extremos del área, separando piezas edificadas y conectando la zona urbanizada con el SGEL. De esta forma se potencian las visuales interiores – exteriores.
- Eliminar el efecto barrera del desarrollo del sector, interrumpiendo la continuidad de las piezas edificadas con espacios libres o suelo dotacional.
- Mantener las especies arbóreas y masa forestal existente. La mayor parte se integra en el Parque Urbano y en el sistema local de espacios libres. La morfología de las parcelas debe salvaguardar las entidades de mayor relevancia. La tipología de vivienda colectiva abierta posibilita salvaguardar vegetación mediante los espacios libres de parcela, acción que se incorpora en la normativa.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	125/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

- Conexiones con la estructura urbana existente, enlazando el nuevo viario en continuidad con el colindante, tanto rodado como peatonal. Así mismo mediante la coexistencia de usos compatibles y complementarios, como el terciario o los usos permitidos en el global residencial.

- Integrar las afecciones territoriales en la ordenación, así como las infraestructuras eléctricas existentes.

Respecto de la Estructura Urbana.

- Se implanta una trama residencial con espacios libres privativos asociados y edificaciones en altura, con el fin de optimizar el consumo de suelo, permitiendo que los proyectos puedan incorporar sistemas eficaces en captación y gasto energético.

- La morfología de las manzanas permite disponer una gran mayoría de viviendas pasantes con crujía de 15 metros, con soleamiento óptimo.

- Evitar la segregación espacial de la vivienda protegida, integrándola en la ordenación del área alrededor del sistema público de espacios libres.

- Disposición de los equipamientos en la proximidad a la residencia, vinculados a espacios de estancia o libres, complementando su función dotacional al servicio de los ciudadanos.

- Complejidad urbana mediante la complementariedad y la compatibilidad de usos en cada una de las manzanas con el uso global, ya sea terciario o residencial, lo que coayudará a integrar el nuevo desarrollo en el consolidado colindante, al evitar espacios aislados con única función.

- Utilizar con el mismo fin el uso terciario, situando las parcelas en el borde de contacto con el consolidado, provocando la gestación de un área de centralidad. Junto con la incorporación del comercio diario en la manzana residencial se potencia el suministro sin dependencia del vehículo.

- Integrar el sistema de espacios libres en la zona central del desarrollo, de forma que funcione como conexión con los elementos naturales que forman parte del sistema general de espacios libres.

- Sobre la red de espacios libres se traza un sistema de itinerarios peatonales accesibles con espacios de estancia asociados, que pueden tener variedad de tratamientos en función de su posición en el área.

- Tratamiento diverso de los espacios libres, teniendo en cuenta la vegetación existente, la relación complementaria con los espacios libres privativos de parcela y su función. Integración de espacios naturales en la ciudad con una biodiversidad vegetal.

Respecto de la movilidad.

- Reducción de la superficie exclusiva para tráfico motorizado mediante la optimización de los viales, que se reduce al mínimo posible para posibilitar el acceso a las parcelas. Al estar configuradas en el interior de grandes manzanas, gran parte de la urbanización se difiere al espacio privado, posibilitando reducir los movimientos y mayor control.

- La disposición de parcelas de uso terciario y las compatibilidades de uso en las demás posibilita la creación de usos complementarios, permitiendo la reducción de los desplazamientos.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	126/133



- Los espacios de aparcamiento público se ajustan al mínimo requerido, lo que junto a Acerados dotados de arbolado de alineación y la red de itinerarios peatonales propicia espacios de coexistencia con el peatón.

Respecto de la energía.

- Orientación de los edificios para optimizar la captación de energías pasivas, posible debido a la dimensión de las manzanas y el alto grado de espacio desocupado privativo al que induce la edificabilidad y altura asignadas.

- Utilización generalizada de sistemas eficientes de servicios de infraestructuras.

Respecto del agua.

- Reducir la necesidad de depuración mediante el aprovechamiento integral del ciclo del agua y la disposición de red separativa de pluviales y fecales en los edificios y la urbanización.

- Incorporación de un sistema de almacenamiento de aguas pluviales en el interior de las parcelas de uso privativo, para su reutilización en el riego de los espacios privados.

- Protección de las aguas subterráneas, introduciendo criterios de urbanización con pavimentos drenantes y xerojardinería.

- Afeción controlada de escorrentías, manteniendo la mayor superficie de suelo posible sin tratamiento superficial, permitiendo la infiltración natural.

- Incorporación de especies vegetales adaptadas al lugar, de bajo consumo hídrico, en espacios libres que no precisen riego.

Respecto de los residuos y emisiones.

- Fomentar la absorción de CO₂ mediante la utilización de elementos vegetales, empleándolos como amortiguación climática, en edificación y en urbanización.

- Recogida selectiva de residuos junto a las parcelas de uso terciario y residencial, disponiendo zonas específicas

- En las recomendaciones de diseño para el posterior proyecto de urbanización, se tendrá en cuenta la legislación vigente de eficiencia energética para el alumbrado público, a fin de disminuir las emisiones de gases con efecto invernadero, limitar la contaminación lumínica, reducir la luz molesta y fomentar la eficacia y el ahorro energético.

Respecto de los materiales.

- Reducción del movimiento de tierras al máximo, disponiendo el trazado de los viales de acuerdo con la topografía del terreno.

- Conservación de la tierra fértil resultante de desmontes para el acondicionamiento de los espacios libres.

- Promoción mediante la normativa de materiales eficientes en urbanización y edificación.

- Utilización de materiales no impermeables en la urbanización, estableciéndose los siguientes mínimos:

En aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	127/133



Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable
 Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de suelo permeable.

ORDENACION PROPUESTA

Características cuantitativas de la ordenación.

Las características generales de la ordenación del sector "Cortijo San Bernabé" están reflejadas en los cuadros de características y en los planos de ordenación correspondientes.

El cuadro general de características de la ordenación incluye las superficies y edificabilidades asignadas en la ordenación a los diferentes usos, lucrativos y no lucrativos, así como los porcentajes de cada uso en relación con los valores totales de superficie y edificabilidad del sector.

Parcelas de uso lucrativo.

- Parcelas de uso residencial, vivienda protegida. Denominadas R1 a R3.
- Parcelas de uso residencial libre, denominadas R4 a R9.
- Parcelas de uso terciario, denominadas T1 y T2.

Parcelas de uso no lucrativo, de carácter público.

- Parcela de equipamiento público, denominada en la ordenación EQ.
- Espacios libres públicos, que corresponden a las parcelas denominadas EL1 a EL5
- Sistema viario, los terrenos V.
- Sistema General de Espacios libres, que corresponde a la parcela SGEL
- Dominio Público Hidráulico y zona de servidumbre, DPH

Parcelas de uso no lucrativo, de carácter privado.

- Parcela de equipamiento privado, denominada EQP
- Parcelas para sistema de infraestructuras, denominadas D y CT.

USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
	m2	% s. total sector	m2t	% s. total sector
PARCELAS USO LUCRATIVO				
RESIDENCIAL	103.463,00	9,49	120.950,00	48,38
RESIDENCIAL PROTEGIDO	42.290,00	3,88	99.050,00	39,62
TERCIARIO	36.936,00	3,39	28.800,00	11,52
TOTAL	182.689,00	16,76	248.800,00	99,52

USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
	m2	% s. total sector	m2t	% s. total sector
PARCELAS USO NO LUCRATIVO				
ESPACIO LIBRE PUBLICO	123.448,00	11,33		
EQUIPAMIENTO PUBLICO	26.473,00	2,43		
SISTEMA VIARIO	41.280,00	3,79		
S.GRAL. ESPACIOS LIBRES	531.192,00	48,73		
DPH + ZONA SERVIDUMBRE	88.960,00	8,16		
TOTAL PUBLICO	811.353,00	74,44		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	94.938,00	8,71	1.200,00	0,48
SISTEMA INFRAESTRUCTURAS	1.020,00	0,09		
TOTAL PRIVADO	95.958,00	8,80		
TOTAL SECTOR	1.090.000,00	100,00	250.000,00	100

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	128/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

Cuadro de características de la ordenación.

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Nº VIVIEND.	ALTURA	USOS COMPATIBLES
R1	RESIDENCIAL COLECTIVA	12.564,00	28.000,00	311	VII	VIV. PROTEGIDA
R2	RESIDENCIAL COLECTIVA	12.365,00	28.000,00	311	VII	VIV. PROTEGIDA
R3	RESIDENCIAL COLECTIVA	17.361,00	43.050,00	478	VII	VIV. PROTEGIDA
TOTAL VIV. PROTEGIDA		42.290,00	99.050,00	1100		
R4	RESIDENCIAL COLECTIVA	40.845,00	54.168,00	475	VI	R. Y USOS COMPAT.
R5	RESIDENCIAL COLECTIVA	26.204,00	27.282,00	235	VI	R. Y USOS COMPAT.
TOTAL RESID. COLECTIVA		67.049,00	81.450,00	710		
R6	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	7.897,00	8.800,00	90	III+A	R. Y USOS COMPAT.
R7	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	8.119,00	7.700,00	75	III+A	R. Y USOS COMPAT.
R8	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	8.869,00	10.500,00	100	III+A	R. Y USOS COMPAT.
R9	RESIDENCIAL COL. Y BLOQUE HORIZ.	11.529,00	12.500,00	125	III+A	R. Y USOS COMPAT.
TOTAL B. HORIZ. Y AISLADO		36.414,00	39.500,00	390		
TOTAL RESIDENCIAL LIBRE		103.463,00	120.950,00	1100		
TOTAL RESIDENCIAL		145.753,00	220.000,00	2200		
T1	TERCIARIO	8.430,00	3.800,00			
T2	TERCIARIO	28.506,00	25.000,00			
TOTAL TERCIARIO		36.936,00	28.800,00			
EQP	EQUIPAMIENTO PRIVADO	94.938,00	1.200,00			
EQINF	SISTEMA INFRAESTRUCTURAS	1.020,00				
EQ	EQUIP. PUBLICO	26.473,00				
EL1	ESPACIO LIBRE	5.674,00				
EL2	ESPACIO LIBRE	73.466,00				
EL3	ESPACIO LIBRE	12.715,00				
EL4	ESPACIO LIBRE	2.707,00				
EL5	ESPACIO LIBRE	28.886,00				
TOTAL E.L.		123.448,00				
V	SISTEMA VIARIO	41.280,00				
SGEL	SIST. GENERAL. ESPACIOS LIBRES	514.874,00				
SGEL	LLANURA INUNDABLE	16.318,00				
DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO + Z.SERV.	49.282,00				
DPH	DOMINIO P. HIDRAULICO (LAGUNA)	39.678,00				

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	129/133



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

La ordenación y desarrollo del sector requiere asegurar la viabilidad económica de la actuación, en cuanto a su rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas, para los propietarios incluidos en el ámbito, en este caso de propietario único.

El estudio de viabilidad económica financiera se incluye de conformidad con el artículo 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, para asegurar la viabilidad económica del desarrollo del sector, que expresa textualmente:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Por otra parte, el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al establecer el contenido documental de los instrumentos de planeamiento exige, en el punto 1ª), regla 5ª, que los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

Viabilidad técnica.

El sector de SNS “Cortijo San Bernabé” es colindante con otros terrenos urbanos, totalmente urbanizados y consolidados, suponiendo por tanto el crecimiento de la zona central de la ciudad hacia el oeste, dentro del modelo de ciudad compacta.

Esto supone la prolongación de las infraestructuras urbanas existentes sin necesidad de resolver vacíos intermedios, por lo que es viable la conexión de los servicios urbanos que se deben implantar en el sector.

Por otra parte, los terrenos de la parte del sector en la que se concentra la ordenación, excluido el Sistema General de Espacios Libres y todos los cauces y llanuras inundables, tienen una topografía apta para la disposición de las edificaciones y los viales. La morfología posibilita la implantación de las dotaciones de forma que cumplan su función al servicio de la población.

El área de desarrollo carece de servidumbres que condicionen la ordenación siendo posible la ejecución de la obra de urbanización, lógicamente supeditada a las características geotécnicas del suelo y a la topografía.

Por último, la estructura de la propiedad facilita la gestión y desarrollo del sector al tratarse de propietario único, por lo que se resolverá el sistema de compensación mediante el correspondiente Convenio de Gestión.

Costes de urbanización.

Los costes de transformación de suelo que se determinan a continuación, han de incrementarse al valor inicial del suelo para obtener el valor final del suelo urbanizado.

Presupuesto total de la obra de urbanización

Honorarios redacción	500.000 €
Urbanización interior del sector	4.745.240 €
Conexiones exteriores	2.023.000 €
Presupuesto de ejecución material	7.268.240 €
Presupuesto de contrata	10.465.539 €

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR “CORTIJO DE SAN BERNABÉ”, ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	130/133



Repercusiones.

- Sobre la superficie de suelo

Superficie del sector 1.090.000 m²Superficie del área a urbanizar 469.848 m²Repercusión del presupuesto de contrata sobre la superficie del sector 9,60 €/m²Repercusión del presupuesto de contrata sobre el área a urbanizar 22.27 €/m²

- Sobre la edificabilidad

El valor máximo de repercusión sobre la edificabilidad asignada al sector es el siguiente (excluido IVA):

9.514.126 € / 250.000 m²t = 38,05 €/m²

Obviando la repercusión sobre el aprovechamiento correspondiente a la vivienda protegida, tendríamos:

9.514.126 € / 150.950 m²t = 63,02 €/m².

Añadiendo a este importe el valor de los terrenos todavía se obtiene un valor en venta del metro cuadrado edificable por debajo de los habitual, teniendo en cuenta que la repercusión máxima admisible para la vivienda protegida (15% del importe del módulo) se dedica íntegramente al valor del suelo, ya que el coste de urbanización ha sido asumido íntegramente por el aprovechamiento restante.

Por lo tanto, la actuación es económicamente viable.

SUSPENSION DE LICENCIAS.

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

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

Algeciras, julio de 2021



José Manuel Izquierdo Toscano

Dr. Arquitecto

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	131/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

II.- PLANOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	132/133



DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía nº 5.450 de fecha 18/08/21, se ha resuelto aprobar INICIALMENTE este documento. Fdo. El Secretario General.

II.- PLANOS

INFORMACION

- I.1 Situación
- I.2 Delimitación del sector
- I.3 Estado actual.
- I.4 Hipsometría.
- I.5 Planeamiento Vigente. Estructura General y SS.GG.
- I.6 Planeamiento Vigente. Usos, Densidades y edificabilidad
- I.7 Usos e infraestructuras existentes
- I.8 Drenaje natural del terreno
- I.9 Dominio Público Hidráulico.
- I.10 Afecciones Patrimonio Arqueológico

ORDENACION

- O.1 Zonificación
- O.2 Espacios libres y equipamientos
- O.3 Zonas de ordenanza
- O.4 Parcelación urbanística
- O.5 Alineaciones y alturas máximas
- O.6 Sistema viario
- O.7 Perfiles longitudinales
- O.8 Abastecimiento de agua potable
- O.9 Red de media tensión
- O.10 Alumbrado público
- O.11 Red de saneamiento
- O.12 Red de pluviales
- O.13 Red de telecomunicaciones
- O.14 Plan de etapas

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "CORTIJO DE SAN BERNABÉ", ALGECIRAS (CÁDIZ).

Código Seguro de Verificación	IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Fecha	19/08/2021 12:35:58
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	JOSE LUIS LOPEZ GUIO (SECRETARIO GENERAL)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7EG7P23I7DTFJM236COIKWAY	Página	133/133

