

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO
URBANIZABLE NO SECTORIZADO “CORTIJO DE SAN
BERNABÉ”**

ALGECIRAS (CÁDIZ)

- DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CTOTU DE
FECHA 13 DE JULIO DE 2020-

- JULIO 2020 -

PROMOTOR: CORTIJO SAN BERNABÉ S.L.



CONSULTORA: DISEÑO E INNOVACIÓN URBANA SUD S.L.

Dr. Arquitecto: José Manuel Izquierdo Toscano.

PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "CORTIJO DE SAN BERNABE"

INDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACION

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Descripción de los terrenos.
- 1.3.- Titularidad de los terrenos.
- 1.4.- Determinaciones del planeamiento vigente.
- 1.5.- Zonificación acústica.
- 1.6.- Objeto y finalidad.
- 1.7.- Contenido de los Planes de Sectorización.
- 1.8.- Áreas de Patrimonio Arqueológico.
- 1.9.- Afección al Dominio Público Hidráulico.
- 1.10.- Masas de agua subterráneas.

2.- MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1.- Delimitación del sector y sistemas generales.
- 2.2.- Determinación del Área de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.
- 2.3.- Previsión de viviendas protegidas.
- 2.4.- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.
- 2.5.- Valoración de la ordenación.
 - 2.5.1.- Coherencia de las determinaciones.
 - 2.5.2.- Viabilidad de la transformación de los terrenos.
 - 2.5.3.- Integración de la nueva propuesta en la estructura del PGOU.
- 2.6.- Organización de la gestión y plazos.
- 2.7.- Compromisos y garantías para la urbanización.
- 2.8.- Análisis de alternativas.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Incidencia Territorial.

3.1.1.- Coherencia con Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3.1.2.- Justificación en relación con Planes y Programas sectoriales con Incidencia Territorial.

3.1.3.- Valoración contenidos D.A. 2ª, Ley 1/94, 11 de enero de Ordenación del Territorio.

3.1.4.- Cumplimiento Decreto 5/2012. Instrumentos de planeamiento no adaptados al POTA.

3.1.5.- Nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y evolución a medio plazo.

3.2.- Afecciones al Patrimonio Arqueológico.

3.3.- Afección al Dominio Público Hidráulico.

3.4.- Masas de agua subterráneas.

3.5.- Afección a zonas inundables.

3.6.- Disponibilidad de recursos hídricos.

3.7.- Ciclo integral del agua.

3.8.- Reglas de Ordenación.

3.9.- Reglas de Documentación.

3.10.- Reglas de procedimiento.

3.11.- Fundamentación de la Viabilidad Técnica y Económica.

4.- LEGISLACION SECTORIAL

4.1.- Ley de Patrimonio Arqueológico.

4.2.- ADIF

5.- NORMAS URBANISTICAS

5.1.- Ordenación estructural

5.2.- Ordenación pormenorizada

5.3.- Normas complementarias

5.4.- Medidas Protectoras y Correctoras. Medidas de Vigilancia y Control.

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE S.U.N.S. "CORTIJO DE SAN BERNABÉ".****8.- RESUMEN EJECUTIVO****ANEXO.**

Informes sectoriales.

ANEXO.

Disponibilidad de recursos hídricos para garantizar los desarrollos previstos y origen de los recursos.

ANEXO.

Cálculo de la demanda eléctrica.

CERTIFICACIONES COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS**PLANOS**

I.1.- Situación.

I.2.- Ordenación estructural.

I.3.- Estructura general y orgánica. Sistemas generales.

I.4.- Estado actual de los terrenos.

I.5.- Hipsometría.

I.6.- Drenaje natural del terreno.

I.7.- Red de abastecimiento.

I.8.- Red de drenaje y pluviales.

I.9.- Red de telefonía.

I.10.- Red eléctrica.

I.11.- Afecciones patrimonio arqueológico.

O.1.- Delimitación del sector.

O.2.- Inserción de la propuesta respecto de la ordenación estructural.

O.3.- Usos, densidades y edificabilidades.

O.4.- Estructura general y sistemas generales.

O.5.- Relación patrimonio arqueológico y ordenación estructural.

1.- MEMORIA DE INFORMACION

1.1.- Antecedentes

La Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras fue aprobado mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 11 de julio de 2001.

En dicho documento se clasificaba como suelo urbanizable no programado una superficie de 109 ha. que se corresponde con el denominado “Cortijo de San Bernabé”, que queda identificado en los planos de ordenación y es continuidad de otras zonas urbanizadas como San Bernabé y Huerta de Las Pilas.

Como consecuencia de las Normas Urbanísticas del Plan General, en diciembre de 2001 los propietarios del sector presentan a Ayuntamiento documento de consulta, sobre el que se pronuncia la Gerencia de Urbanismo en sesión ordinaria de fecha 21 de junio de 2002.

En el Acuerdo adoptado se reconoce la viabilidad de la formulación del Programa de Actuación Urbanística para el área de Suelo Urbanizable No Programado, estableciéndose las bases de ordenación, gestión urbanística y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

A raíz de dicho Acuerdo, los propietarios presentan el Avance del PAU que, tras sucesivos informes, da lugar a Acuerdo de Pleno mediante el que se autoriza a la propiedad a la formulación del Plan de Sectorización. Una vez sometido a trámite dicho Plan, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.

En el mes de julio de 2008, el Ayuntamiento de Algeciras adopta de la decisión de proceder a la delimitación de un Área de Reserva de Suelo coincidente con los terrenos del sector de SUNP “Cortijo de San Bernabé”, justificándose en la carencia de suelo público del municipio para atender las necesidades de vivienda protegida o con algún régimen de protección pública. En concreto se justifica en lo siguiente:

“El Patrimonio Municipal de Suelo de Algeciras, que no está separado del resto de los bienes municipales y que en la actualidad es bastante reducido, se formó en su mayor parte por cesiones anticipadas de terrenos. Una parte de los bienes han sido enajenados o fueron sustituidos en su momento por indemnizaciones económicas. Otra parte se ha puesto a disposición de la Junta de Andalucía para la ejecución de actuaciones comprendidas en el Plan Andaluz de Vivienda.

Como consecuencia el Ayuntamiento no dispone actualmente de bienes que permitan atender las finalidades establecidas en el art. 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La demanda de viviendas en Algeciras se concentra fundamentalmente en las rentas medias – bajas, para las que no existe oferta suficiente por el elevado coste final del suelo urbanizado, pues al valor de adquisición, ya de por si alto, se le debe sumar el coste de las obras de urbanización y otros gastos (financieros, etc.) que suponen una repercusión de suelo sobre metro cuadrado edificado por encima de lo deseable para una vivienda protegida para el nivel económico mencionado.

Actualmente la oferta de vivienda en el suelo urbanizable está dirigida fundamentalmente a un nivel adquisitivo medio (San Bernabé, Pajarete, Acebuchal Bajo, Alamillos), pero no existen viviendas para niveles inferiores por parte de la iniciativa privada ni de la pública municipal. Tan sólo las viviendas que se están ejecutando en la actualidad de iniciativa autonómica (Fundación Bálsamo) atienden parcialmente esa demanda, ya que otras actuaciones (Piñera) suponen el realojo de los usuarios preexistentes.

Si cabe mencionar las viviendas de protección previstas en el sector Alamillos Oeste (1000 ud.) aunque al corresponder a la iniciativa privada su desarrollo es previsible que no se diversifique su régimen de protección pública”.

“En la actualidad todos los sectores situados al oeste del suelo consolidado se encuentran en desarrollo, si bien en diferentes fases:

- El API 2 UE 12 San Bernabé tiene ejecutada la urbanización en su totalidad quedando por edificar dos parcelas con una capacidad de unas 600 viviendas.

- El API 5 UE 11 Pajarete se encuentra en una situación similar si bien es mucho menor su capacidad remanente de viviendas.

- El sector 2 Pajarete tiene el plan parcial aprobado inicialmente.

- El sector 4 Alamillos Oeste ha iniciado las obras de urbanización, en fase avanzada, habiéndose solicitado licencia de obras para diversas edificaciones (unas 350 viv protegidas)

- El sector 6 Moncayo tiene el plan parcial aprobado estando pendiente de tramitar el Proyecto de Parcelación.

Sobre el API 3 UE 16 Alamillos Este se está tramitando una innovación del PGMO para sustituir por residencial el aprovechamiento comercial previsto en el plan parcial aprobado.

Como se comprueba todos los sectores han iniciado de un modo u otro su desarrollo, correspondiendo en todos los casos a la iniciativa privada bajo el sistema de actuación por Compensación. Sin embargo, la dotación de viviendas con algún régimen de protección pública es dispar. Mientras que Alamillos Oeste (1000 ud.) concentra una gran parte, otros sectores no contemplan ninguna (todas la API a excepción de Alamillos Este, 190 viv).

Podemos concluir expresando que en todos los sectores mencionados tan sólo están previstas unas 1600 viviendas protegidas. A excepción de las 190 viv. de Alamillos Este, cedidas por el Ayuntamiento a EPSA, todas corresponden a la iniciativa privada”.

La expresada justificación tiene como consecuencia la propuesta contenida en el expediente y que se reproduce a continuación:

“La necesidad de incorporar los terrenos del “Cortijo San Bernabé”, clasificados como SUNP, al Patrimonio Municipal del Suelo mediante su delimitación como reserva de terreno y la consiguiente aplicación del instituto expropiatorio se justifica como medida tendente a asegurar:

La presencia de la Administración Municipal en el mercado de suelo de forma significativa para cumplir con la finalidad de cumplir con el deber público impuesto en el art. 69 de la LOUA. Esta presencia se hace imprescindible desde el punto de vista cuantitativo, detentando una parte importante de terrenos susceptibles de incorporarse al desarrollo urbanístico para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta suficiente de suelo con destino a la ejecución de viviendas de protección pública.

Garantizar la generación de una oferta de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas dirigidas al segmento de la población no cubierto por la promoción privada.

Por consiguiente, consideraciones de política de suelo, urbanística y de vivienda, hacen necesario adoptar el acuerdo de delimitar una reserva de terrenos en el "Cortijo San Bernabé" para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo mediante la aplicación de la expropiación forzosa, en la modalidad de tasación conjunta.

En la reserva de terrenos objeto del presente expediente el porcentaje mínimo de viviendas protegidas no será inferior al cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial".

La delimitación del Área de Reserva es aprobada definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 28 de noviembre de 2008. Con posterioridad se resuelve el expediente expropiatorio mediante Convenio con los propietarios, que es aprobado el 5 de febrero de 2010.

Con fecha 18 de mayo de 2009 el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras aprueba el Documento de Adaptación parcial del Plan General a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que incorpora el mencionado sector como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El Convenio suscrito es anulado por sentencia judicial, por lo que no se llevan a cabo las actuaciones propias del Área de Reserva. No obstante, la motivación que justificó dicha delimitación sigue plenamente vigente.

El Ayuntamiento continúa con la tramitación del Plan de Sectorización con las mismas determinaciones y contraprestación que se habían establecido en el Convenio, sometiéndolo al trámite de evaluación ambiental. Con fecha 2 de agosto de 2017 se emite el Documento de Alcance, que tiene entrada en el Ayuntamiento el 14 de agosto.

Tras esta fase es la propiedad de los terrenos quien continúa con la tramitación del expediente. Además de cumplir con todos los requerimientos expuestos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se decide disminuir sustancialmente la densidad residencial y la edificabilidad, al tenerse en cuenta los condicionantes derivados de los informes sectoriales.

Se mantiene la misma proporción en lo que afecta a las cesiones al Ayuntamiento, que superan ampliamente el mínimo establecido del 10% del Aprovechamiento Tipo.

1.2.- Descripción de los terrenos.

El ámbito sobre el que se formula el presente Plan de Sectorización coincide con la totalidad del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado en el Plan General y en la Adaptación Parcial del mismo a la LOUA.

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.

La topografía del terreno es bastante accidentada, con sustanciales alteraciones sobre la topografía original debido a la explotación como cantera del tercio noroccidental y rellenos en la zona central.

En su conjunto presenta dos vertientes fundamentales hacia el oeste y norte.

Los terrenos no tienen actividad agrícola sustancial, constituyendo un erial sin uso productivo alguno, persistiendo aún la actividad como cantera que se encuentra en fase de conclusión de su explotación.

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

La única vegetación significativa está constituida por dos conjuntos arbóreos; el primero, un eucaliptal en la zona central próxima al cortijo; y el segundo un rodal de acebuches en el borde de la cantera que está siendo replantado de acuerdo con el plan de labores de la misma.

Como afección más relevante cabe destacar la línea eléctrica aérea de alta tensión (66 Kv) que une las subestaciones “Pinar del Rey” y “Estrecho”, atravesando los terrenos en sentido norte – sur, sensiblemente paralela a la red ferroviaria que transcurre por el límite occidental.

1.3.- Titularidad de los terrenos.

A raíz de la aprobación de la delimitación del Área de Reserva con fecha 28 de noviembre de 2008, se suscribió Convenio con la propiedad, “Cortijo San Bernabé SL”, con el fin de resolver el correspondiente expediente expropiatorio mediante acuerdo amistoso.

Tal como se ha expuesto, dicho expediente ha quedado archivado, por lo que no se ha llevado a cabo la expropiación derivada de la delimitación del sector como Área de Reserva.

En la actualidad la totalidad de los terrenos pertenecen a un solo propietario, la entidad Cortijo San Bernabé S.L.

1.4.- Determinaciones del planeamiento vigente.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación al sector son las establecidas en el Documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, aprobado el 18 de mayo de 2009.

- Clasificación: Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Aspectos Generales:

El sector comprende la totalidad de la finca conocida como “Cortijo San Bernabé”, con unos límites perfectamente definidos.

La actuación urbanística se orientará, preferentemente, a una implantación residencial que contemple una oferta complementaria a la que ya se ofrece, dotándose de los elementos urbanísticos, funcionales y de infraestructuras capaces de desarrollarlas e incorporando la reserva de vivienda protegida.

Además de mejorar los niveles de relación con las infraestructuras generales de transporte, se ordenará internamente desde una concepción del conjunto que trascienda la noción de promoción al uso.

La oferta de servicios y equipamientos debe asegurar una atención a los usuarios en sus demandas básicas generales y las especializadas en cuanto a ocio y recreo.

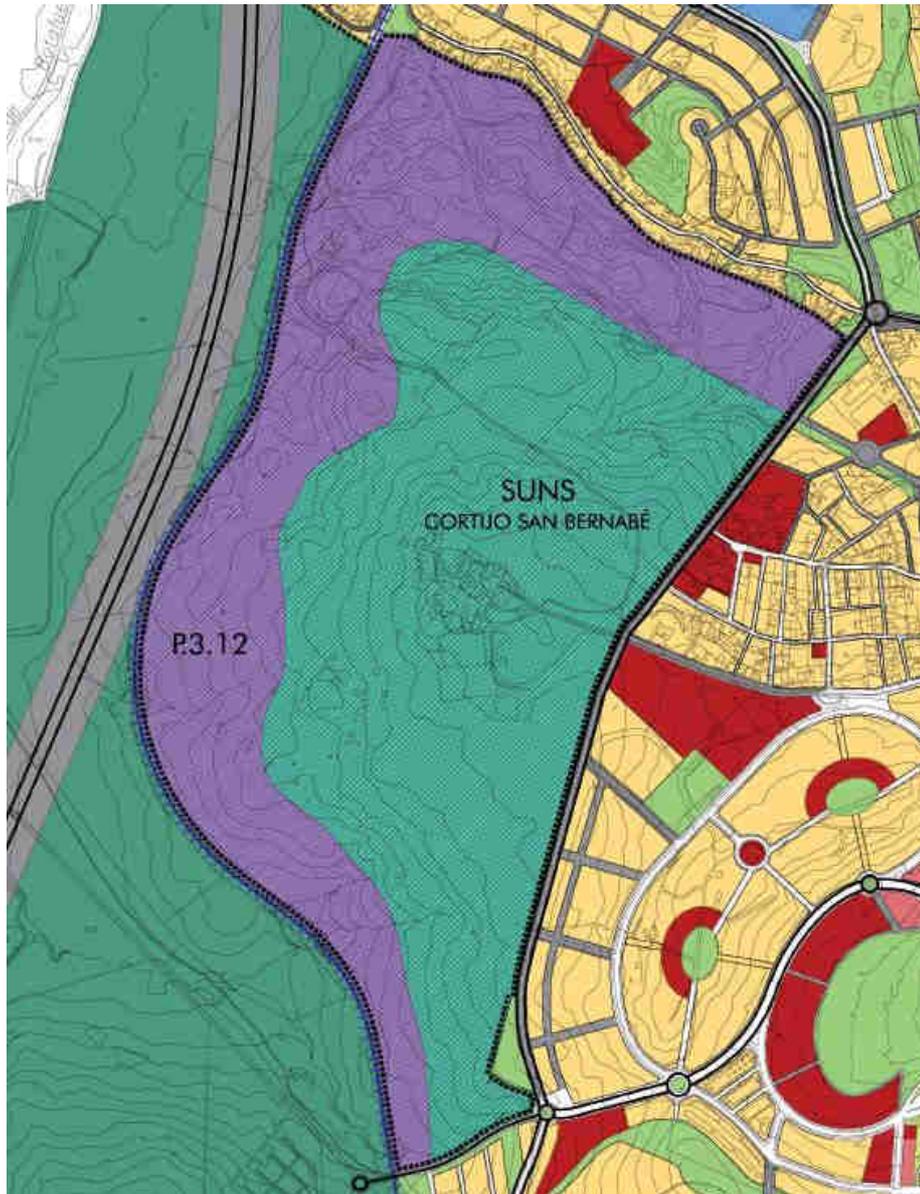
- Usos globales incompatibles: Los usos de Actividades Primarias y del uso de Actividades Económicas y Servicios privados, sólo se prohíbe el industrial.
- Condiciones para la sectorización: Se podría proceder a la sectorización del ámbito una vez queda garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
- Criterios de disposición de los sistemas generales: se establece la localización del Sistema General de Espacios Libres P 3.12 “Cornisa de Poniente” en el interior del sector.
- Determinaciones urbanísticas:

Superficie del sector: 1.090.000 m²

El resto de determinaciones (uso global, densidad, nº de viviendas, edificabilidad, etc.) son a determinar por el Plan de sectorización.

- Superficie mínima de sistemas generales: 465.000 m²
- Objetivos para la ordenación pormenorizada:
 - Completar el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano, desarrollando una diversa oferta residencial que incorpore un importante volumen de viviendas protegidas.
 - Resolver la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad, diseñando un viario interno adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos.

- Establecer un modelo de ocupación del territorio sensible con sus características naturales y su relevancia paisajística.



**ADAPTACION PARCIAL PGOU A LA LOUA
DELIMITACION DEL SECTOR Y ESTRUCTURA**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
SUNS CORTIJO SAN BERNABÉ		<p>El sector comprende la totalidad de la finca conocida como "Cortijo San Bernabé", con unos límites perfectamente definidos, al sur por el vial de acceso al cementerio, al oeste por la línea de ferrocarril Algeciras-Bobadilla, al norte por el cordal "Huerta de Las Pilas" (hay ocupado por edificaciones) y al este por el suelo urbano de la urbanización San Bernabé y la barriada "Adalides".</p> <p>La actuación urbanística se orientará preferentemente a una implantación residencial que contemple una oferta complementaria a la que ya se ofrece, dotándose de los elementos urbanísticos, funcionales y de infraestructuras capaces de desarrollarse e incorporando la reserva de vivienda protegida.</p> <p>Además de mejorar los niveles de relación con las infraestructuras generales de transporte, se ordenará internamente desde una concepción del conjunto que trascienda la noción de promoción al uso.</p> <p>La oferta de servicios e equipamientos debe asegurar una atención a los usuarios en sus demandas básicas generales y las especializadas en cuanto a ocio y recreo.</p>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
II. CATEGORÍA DE SUELO					
NO SECTORIZADO					
III. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES					
Los Usos de Actividades Primarias y del Uso Actividades Económicas y Servicios privados, sólo se prohíbe el Industrial.					
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN					
Se podría proceder a la sectorización del ámbito una vez queda garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.					
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES					
Se establece la localización del Sistema General de de Espacios Libres P.3.12 "Cornisa de Poniente" en el interior de este sector.					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1,090,000	m ²	5. LIM. MAX. EDIF.	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
2. USO GLOBAL	A determinar por el Plan de Sectorización		6. MAX. EDIF. RESIDENCIAL	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
3. DENSIDAD	A determinar por el Plan de Sectorización	Viv/Has	7. MIN. EDIF. TERCIARIA	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
3. NÚMERO MAX. DE VIV.	A determinar por el Plan de Sectorización	Viv.	8. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VPO	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
4. COEFICIENTE DE EDIF.	A determinar por el Plan de Sectorización	m ² /m ²	9. NÚMERO MIN. DE VIV. VPO	A determinar por el Plan de Sectorización	Viv.
II. SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO					
SG PU 3.12 Cornisa de Poniente		465.000 m ²			
III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
<ul style="list-style-type: none"> - Completar el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano, desarrollando una diversa oferta residencial que incorpore un importante volumen de viviendas protegidas. - Resolver la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad, diseñando un viario interno adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos. - Establecer un modelo de ocupación del territorio, sensible con sus características naturales y su relevancia paisajística. 					
IV. DETERMINACIONES VINCLANTES					
- El Sistema General de de Espacios Libres P.3.12 "Cornisa de Poniente" en el interior de este sector.					

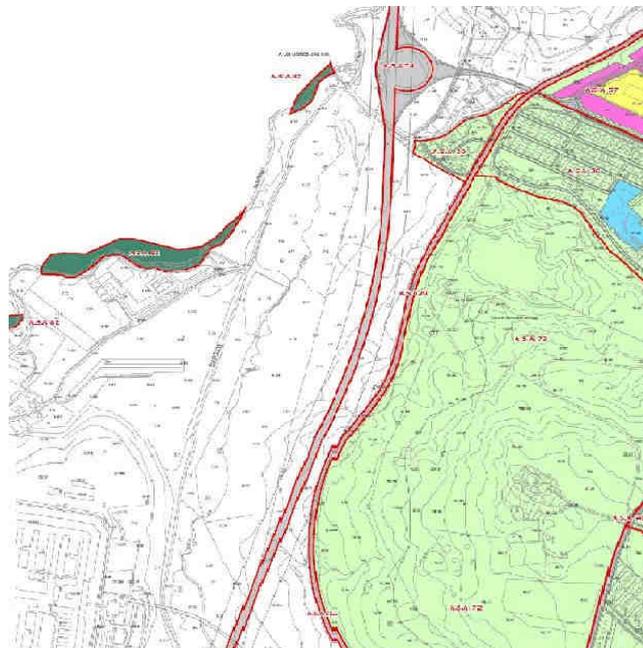
ADAPTACION PARCIAL PGOU A LA LOUA DETERMINACIONES DEL SECTOR

1.5.- Zonificación acústica.

De acuerdo con el mapa de zonificación acústica de Algeciras, de julio de 2012 el suelo urbanizable no sectorizado "Cortijo de San Bernabé" está incluido en la siguiente zonificación:

Tipología de Area de Sensibilidad Acústica: Tipo A. Residencial.
Area de Sensibilidad Acústica: A.S.A. 72.

Objeto de calidad acústica: Ld = 60 db.
Le = 60 db.
Ln = 50 db.



ZONIFICACION ACUSTICA PORMENORIZADA

1.6.- Objeto y finalidad.

El artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por este adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

Por lo tanto, el objeto del presente documento es el cambio de categoría del sector de suelo urbanizable no sectorizado "Cortijo de San Bernabé", que pasará a suelo urbanizable sectorizado.

Su finalidad es posibilitar el desarrollo del sector para incorporar al desarrollo urbano un espacio de calidad, colindante con el suelo consolidado y que posibilite, además:

- Asegurar la presencia de la Administración Municipal en el mercado de suelo de forma significativa para cumplir con la finalidad de cumplir con el deber público impuesto en el art. 69 de la LOUA.
- Garantizar la generación de una oferta de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas dirigidas al segmento de la población no cubierto por la promoción privada.

1.7.- Contenido de los Planes de Sectorización.

Su contenido viene establecido en el art. 12.4 de la LOUA y se concreta en lo siguiente:

- La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el art. 10.1 A) f) de la Ley.
- La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el art. 10.1 de la Ley.
- Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
- Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el art. 18.2 de la Ley.
- Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de las obras de urbanización del sector.
- Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura exteriores afectadas por la nueva actuación.

En el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación se establecen las determinaciones relativas al contenido sustantivo del Plan de Sectorización.

1.8.- Áreas de Patrimonio Arqueológico

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

Del Catálogo del PGOU vigente.

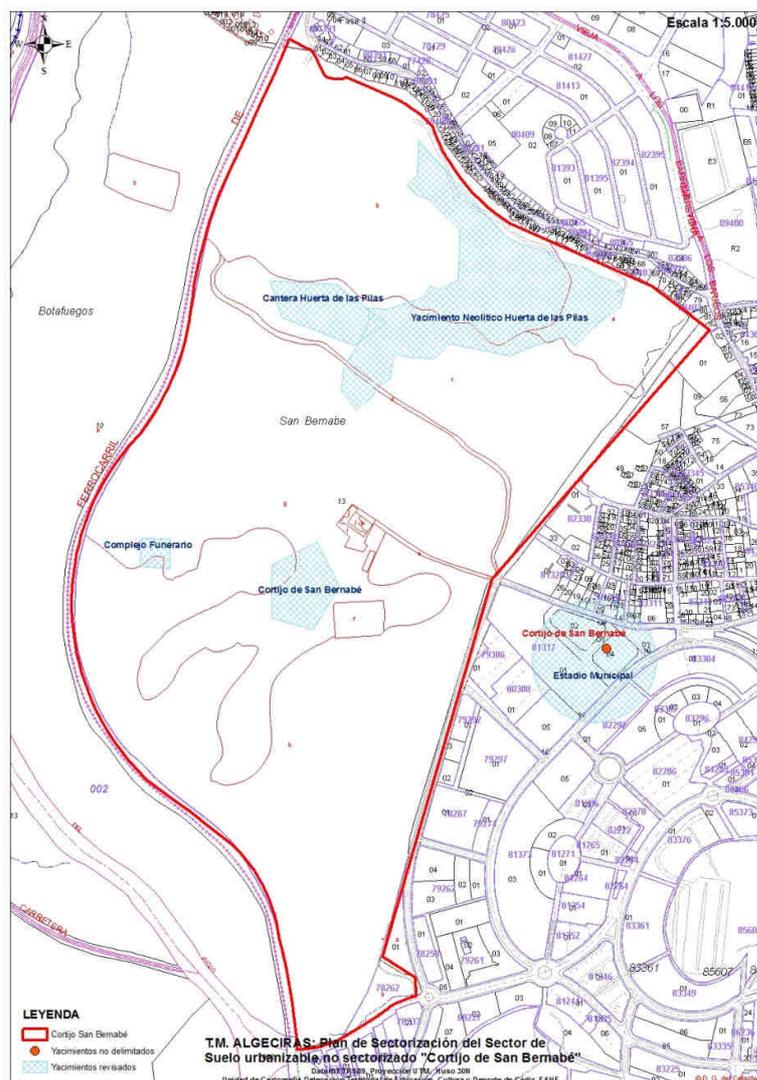
- Yacimiento Huerta Las Pilas (n.º 3) con una superficie de 88.189 m²
- Yacimiento Cortijo San Bernabé (n.º 6), con una superficie de 14.698 m².

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.

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



1.9.- Afección al Dominio Público Hidráulico

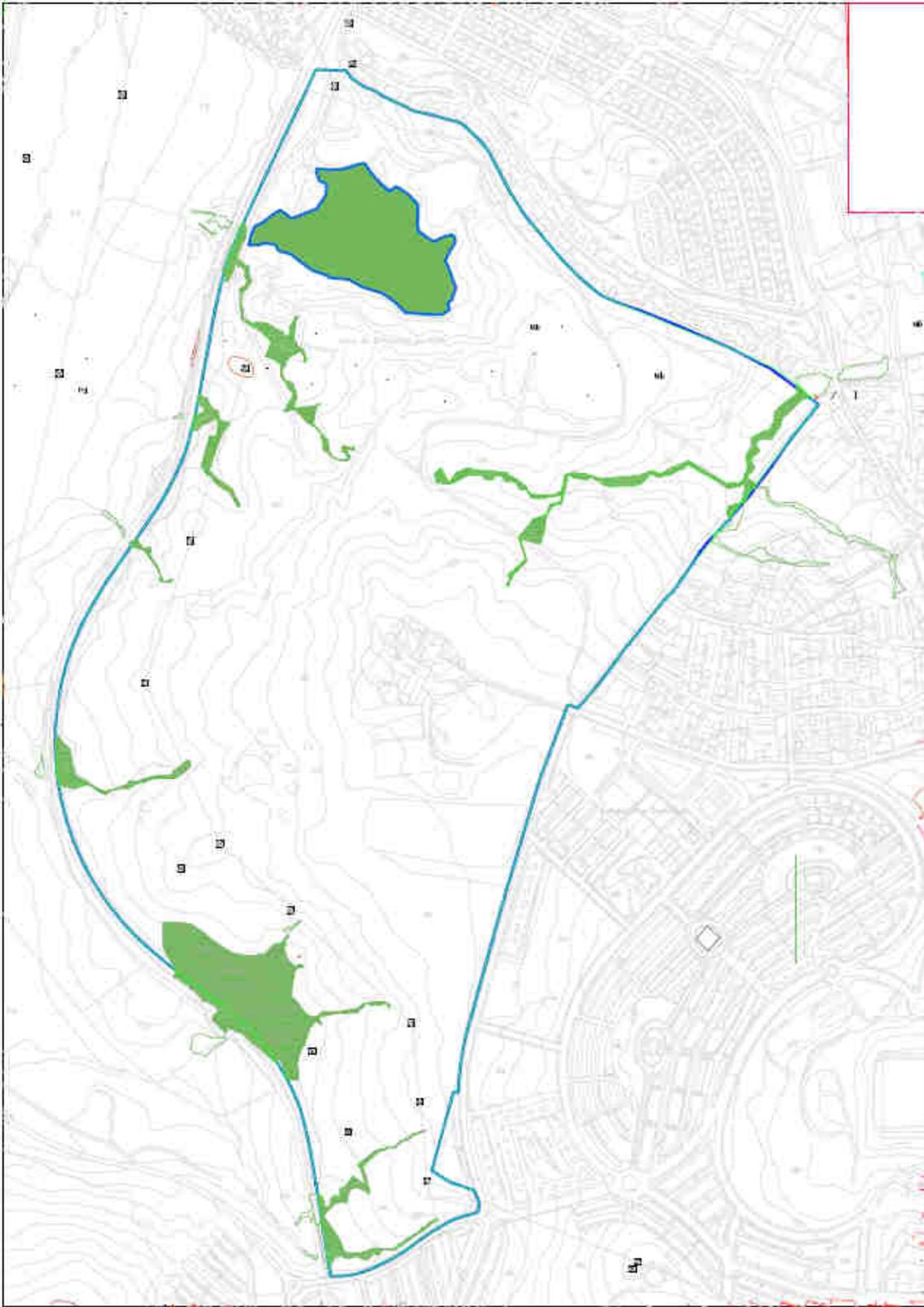
En el ámbito del sector delimitado en el PGOU se han identificado nueve cauces y una laguna formada como consecuencia de las labores de extracción en la cantera, que actualmente se encuentra en desuso.

En el Estudio Hidrológico que acompaña al presente Plan de Sectorización 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.

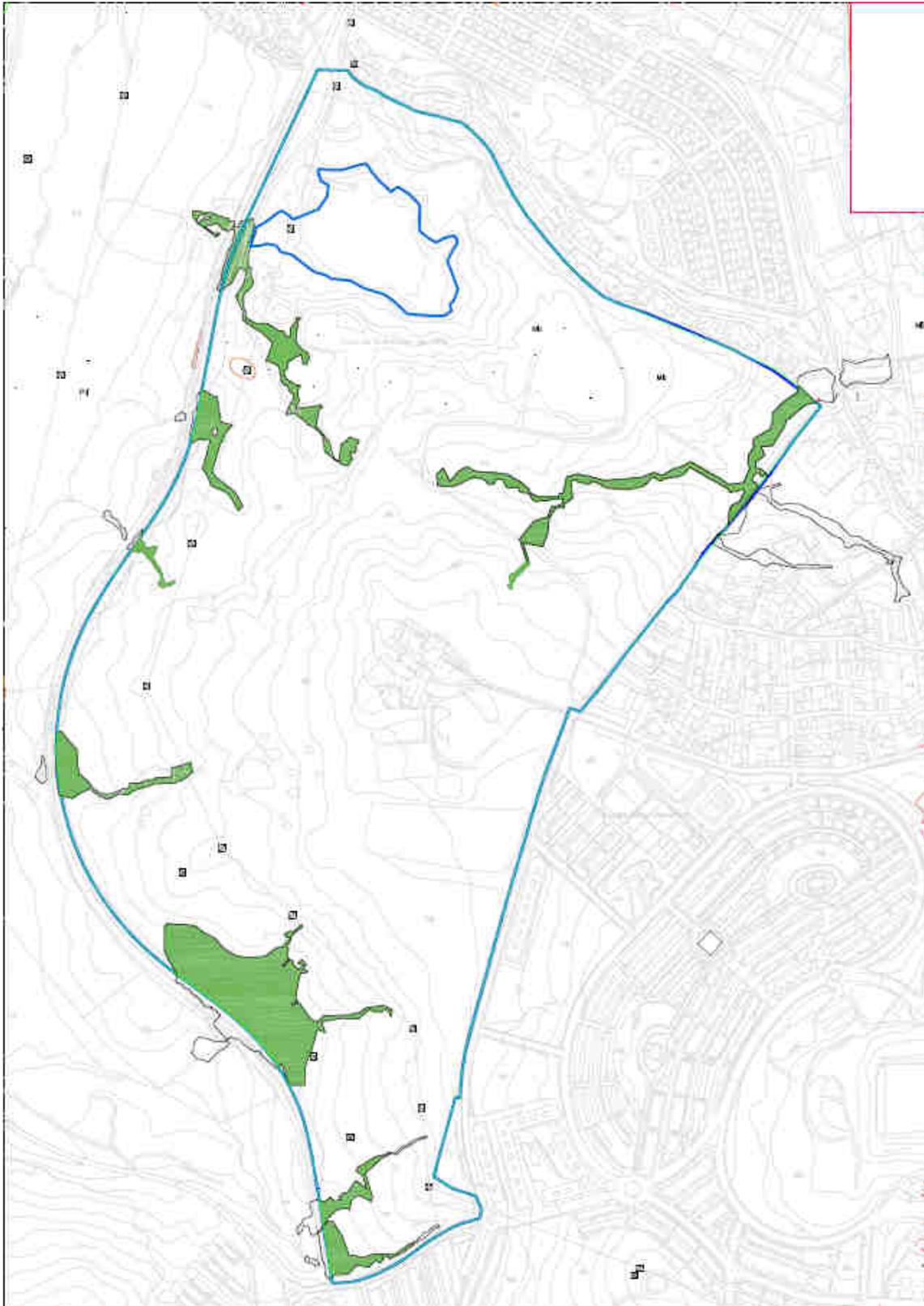
En planos de información se grafía la delimitación del Dominio Público Hidráulico de cada uno de los cauces, así como su zona de servidumbre y de policía.



PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "CORTIJO DE SAN BERNABÉ"



LLANURA INUNDABLE PR 5



LLANURA INUNDABLE PR 500

En el 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 por 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.

1.10. Masas de agua subterránea.

El ámbito del Plan de Sectorización se superpone al Acuífero Pliocuaternalio de Botafuegos, que es el único que se puede encontrar en esta reducida zona. 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.

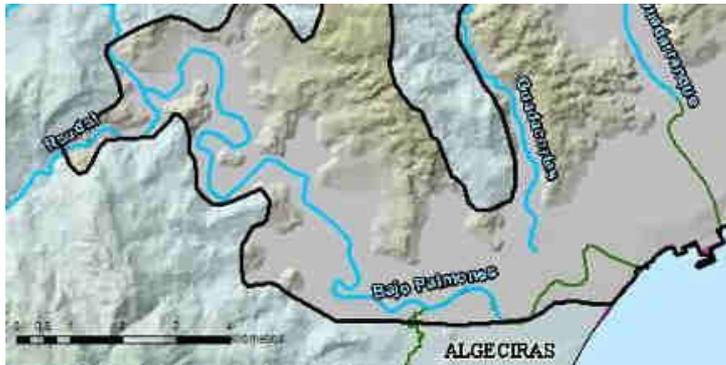
Es un acuífero libre, de permeabilidad variable en función del mayor o menor contenido en gravas y arenas o materiales finos, comprendida entre 10⁻⁴ y 10⁻⁶ m/s, que descansa sobre el material impermeable de base. La vulnerabilidad ante la contaminación es, por tanto, muy alta por lo que es necesario 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



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.

2.- MEMORIA DE ORDENACION

2.1.- Delimitación del sector y sistemas generales

Se delimita un único sector de suelo urbanizable sectorizado, cuyo ámbito coincide con el Suelo urbanizable No Sectorizado establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Documento de Adaptación Parcial del mismo a la LOUA.

Su extensión superficial asciende a 109,00 ha.

En el interior del ámbito se localiza el Sistema General PU-3.12, con una superficie de 513.307 m². A esta superficie se añade la correspondiente al Sistema General de Espacios Libres correspondiente a la llanura inundable, 16.318 m²

Tal como se expresa en la Norma Particular para el sector, que contiene la Adaptación Parcial, las determinaciones urbanísticas se establecerán por el Proyecto de Sectorización. Teniendo en cuenta las afecciones y limitaciones sobre los terrenos a causa de los cauces existentes y su correspondiente llanura inundable, así como los yacimientos arqueológicos, la propiedad ha optado por reducir sustancialmente la densidad residencial y el aprovechamiento urbanístico. Esta opción se ha entendido preferible a otras como aumentar la altura de la edificación.

De esta forma se limita la extensión superficial objeto de transformación, aumentando proporcionalmente el suelo destinado a sistema general de espacios libres. En este quedan incorporados todos los cauces públicos y los yacimientos arqueológicos delimitados.

Así mismo se propone una reserva para vivienda protegida muy superior al estándar establecido del 30% de la edificabilidad residencial.

Con una reducción de las condiciones de aprovechamiento del 45% sobre el máximo permitido en el planeamiento general, las determinaciones urbanísticas del sector quedan de la siguiente forma:

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.
Edificabilidad V.P.	99.000 m².

La delimitación del sector coincide con los terrenos descritos en la Memoria de Información, por lo que los límites territoriales de su ámbito son los siguientes:

- Norte: por la vía pecuaria "Las Pilas", hoy ocupada por edificaciones.
- Este: por el suelo urbano de las barriadas de San Bernabé y Adalides.
- Sur: por el vial de acceso al cementerio de Botafuegos.
- Oeste: por la línea de ferrocarril Algeciras – Bobadilla.

2.2.- Determinación del área de Reparto y Determinación del aprovechamiento medio

2.2.1.- Delimitación del Area de Reparto.

El artículo 56.1a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbana delimitará para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un plan de sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a dicho criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

Según el artículo 10.1.f) de la LOUA, la delimitación del área de reparto es una determinación de carácter estructural.

En función de dichos preceptos se delimita el área de reparto AR.SUS.CSB, que coincide con la delimitación del sector "Cortijo San Bernabé", incluido el Sistema General de Espacios Libres asociado.

2.2.2.- Determinación del aprovechamiento medio.

El artículo 60 de la LOUA establece que el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total de dicha área incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para la determinación del aprovechamiento medio del sector se aplican los coeficientes de ponderación establecidos en la Adaptación Parcial, en concreto el coeficiente de uso para vivienda destinada a algún régimen de protección, que equivale a 0,66. Igualmente se aplican los coeficientes establecidos en el PGOU.

De esta forma el aprovechamiento medio del sector resulta ser el siguiente:

uso	edificabilidad	c.uso	c.localiza.	c.urban	aprov. Objektiv
viv. libre	151.000	1,00	1,10	0,95	157.795
viv. V.P.	99.000	0,66	1,00	0,95	62.073
terciario	30.000	0,90	1,10	0,95	28.215
suma					248.083 UA

Superficie del sector: 1.090.000 m2

Aprovechamiento Medio: 0,227 UA/m²

Este apartado sustituye al 2.2 “determinación del aprovechamiento medio” de la memoria de ordenación, del Plan de Sectorización aprobado provisionalmente.

2.3.- Previsión de viviendas protegidas

Se establece la obligación de destinar a vivienda protegida o con algún régimen de protección pública un total de 99.000 m² y 1.100 viviendas; lo que supone un 45% y 50% respectivamente sobre el total del sector.

En consecuencia, dicha dotación es muy superior al mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito que establece el art. 10.1 de la LOUA.

2.4.- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada

ORDENACION ESTRUCTURAL

De acuerdo con el contenido del artículo 10 de la LOUA, las determinaciones del sector, correspondientes a la ordenación estructural del sector son las siguientes:

- 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

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.

ORDENACION PORMENORIZADA

Las determinaciones del sector correspondientes a la ordenación pormenorizada son las siguientes:

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

2.5.- Valoración de la ordenación

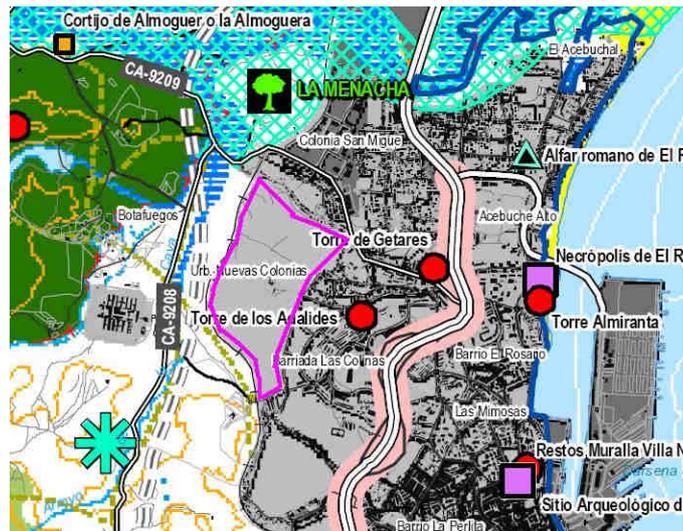
Tal como se ha expuesto, el Plan de Sectorización no contiene la ordenación pormenorizada del sector, ni siquiera una ordenación indicativa. Tan solo se establecen los criterios generales que forman parte de la Ordenación potestativa.

No obstante, a efectos de lo dispuesto en el art. 12.3 de la LOUA, el Plan de Sectorización ha de valorar la ordenación que en él se contenga, entendiéndose en este caso como tal su clasificación como suelo urbanizable con las determinaciones urbanísticas establecidas en el presente documento.

2.5.1.- Coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

En la actualidad se encuentra aprobado el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar. En dicho instrumento, el sector Cortijo San Bernabé está incluido en el ámbito de la ciudad consolidada, dando por supuesto la necesidad de su desarrollo e integración en la trama urbana.

A continuación, se refleja el plano de ordenación de usos y protección de recursos, en el que se pone de manifiesto que la estrategia del instrumento de ordenación territorial comarcal es compatible con la programación del sector



En el apartado correspondiente de la memoria justificativa se incluye la adecuación del Plan de Sectorización a las determinaciones del POTCG que le resultan de aplicación.

2.5.2.- Viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

El modelo urbano existente en el entorno del 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 “Cortijo San Bernabé, objeto de la sectorización, está caracterizada por edificios de vivienda colectiva en altura, con edificación alineada a vial y espacios privativos interiores a la parcela.

La sectorización del sector implicará un desarrollo de edificación residencial igualmente en altura, preferiblemente aislada y con espacios libres interiores de parcela.

Es pues un modelo de desarrollo coherente con su entorno próximo, cuya ejecución no ha de suponer ninguna disfunción urbana. Incluso los criterios de ordenación

correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, 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.

2.5.3.- Integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el PGOU

El art. 10 de la LOUA establece las determinaciones de carácter estructural que han de establecer los Planes Generales. Por lo tanto, la sectorización del sector "Cortijo San Bernabé" afecta a cada una de la siguiente forma:

- Clasificación de suelo.

Se ajusta íntegramente, al partir de la clasificación establecida como Suelo Urbanizable No Sectorizado y proponer su transformación a Suelo urbanizable Sectorizado.

- Reserva para vivienda protegida y otros regímenes de protección pública.

Las determinaciones contenidas en la propuesta para la sectorización son las siguientes:

Edificabilidad: 99.000 m²
Nº de viviendas: 1.100 m²

Lo que supone un 45% y un 50% respectivamente respecto de la edificabilidad residencial. Esto supone casi duplicar la reserva establecida en el art. 10 b) de la LOUA.

- Sistemas Generales.

El Plan de Sectorización aumenta la reserva establecida en el Plan General para Sistema General de Espacios Libres, que se concreta en el Parque Urbano PU 3.12 "Cornisa de Poniente", con una superficie de 513.307 m² sin considerar las llanuras inundables y lo suelos afectos al dominio público hidráulico.

- Usos densidades y edificabilidades globales.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establece que dichas determinaciones se establecerán por el Plan de Sectorización.

- Usos incompatibles.

La ficha de condiciones particulares del sector establece como usos globales incompatibles las Actividades Primarias y el Industrial. Estos mismos usos se han declarado incompatibles en las determinaciones de ordenación estructural del sector.

- Delimitación y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable.

En el presente Plan de Sectorización se establece el aprovechamiento medio del sector, que es 0,25 UA/m², ligeramente inferior al contemplado en el Documento de Adaptación Parcial del PGOU para el segundo cuatrienio del suelo urbanizable.

2.6.- Organización de la gestión y plazos

Se establece como sistema de actuación el de compensación, pudiéndose actuar bajo la condición de propietario único, por lo que la junta de compensación se puede sustituir por la suscripción de Convenio al efecto entre la propiedad y el Ayuntamiento.

Las obras de urbanización se sufragarán por los propietarios en la proporción que se indique en dicho Convenio.

El artículo 18.3.b) de la LOUA establece que el Plan de Sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

Se establecen los siguientes plazos para las 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.

2.7.- Compromisos y garantías para la urbanización

La propiedad queda obligada al abono de los costes de urbanización al menos en lo que afecta a la totalidad del aprovechamiento subjetivo, pudiendo incrementarse en todo o parte del resto del aprovechamiento de cesión según se acuerde con el Ayuntamiento.

Como garantía de la asunción y ejecución de los compromisos contraídos se prestará aval por importe del 6% de la evaluación económica que se establezca en el instrumento de desarrollo.

2.8.- Análisis de alternativas.

Alternativa 0.

La alternativa 0 corresponde a la situación actual del Plan General de Ordenación Urbana, es decir, mantener la clasificación actual como suelo urbanizable no sectorizado.

El Plan General prevé el desarrollo de este sector con unos objetivos concretos, que se orientan a la formación de una oferta complementaria a la que ya se ofrece, debido a una localización territorial con unas condiciones excepcionales de potencia, dimensión y equilibrio funcional (art. 329 Normas Urbanísticas del Plan).

Por lo tanto, ya desde el propio Plan se entiende que es necesario el desarrollo del sector, si bien sus condiciones exigen que la oferta difiera de lo contemplado para los demás sectores de suelo urbanizable, en tipología, diversidad de actividades, densidad, etc. Se complementa con la previsión de una importante reserva para sistema general de espacios libres y equipamiento.

Si la decisión fuese atenerse a las determinaciones actuales del Plan, implicaría no desarrollar sus previsiones, por lo que no se podría disponer de esa oferta complementaria de actividades, ni completar el crecimiento urbano, que es una de las finalidades de esta clase de suelo.

Alternativa 1.

Corresponde al desarrollo de las determinaciones urbanísticas del PGOU vigente, que se concreta en la formulación de un Plan de Sectorización. La Adaptación del PGOU a la LOUA contiene la ficha con las normas particulares.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
SUNS CORTIJO SAN BERNABÉ		<p>El sector comprende la totalidad de la finca conocida como "Cortijo San Bernabé", con unos límites perfectamente definidos, al sur por el vial de acceso al cementerio, al oeste por la línea de ferrocarril Algeciras-Robalillo, al norte por el canal "Huerto de Las Pías" (hoy ocupado por edificaciones) y al este por el suelo urbano de la urbanización San Bernabé y la barriada "Adalides".</p> <p>La actuación urbanística se orientará preferentemente a una implantación residencial que contemple una oferta complementaria a la que ya se ofrece, dotándose de los elementos urbanísticos, funcionales y de infraestructuras capaces de desarrollarla e incorporando la reserva de vivienda protegida.</p> <p>Además de mejorar las niveles de relación con las infraestructuras generales de transporte, se ordenará internamente desde una concepción del conjunto que trascienda la noción de promoción al uso.</p> <p>La oferta de servicios y equipamiento debe asegurar una atención a los usuarios en sus demandas básicas generales y las especializadas en cuanto a ocio y recreo.</p>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
II. CATEGORÍA DE SUELO					
NO SECTORIZADO					
III. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES					
Los Usos de Actividades Primarias y del Uso Actividades Económicas y Servicios privados, solo se prohíbe el Industrial.					
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN					
Se podrá proceder a la sectorización del ámbito una vez queda garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.					
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES					
Se establece la localización del Sistema General de Espacios Libres P.3.12 "Comisa de Poniente" en el interior de este sector.					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1.090.000	m ²	5. LIM. MAX. EDIF.	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
2. USO GLOBAL	A determinar por el Plan de Sectorización		6. MAX. EDIF. RESIDENCIAL	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
3. DENSIDAD	A determinar por el Plan de Sectorización	Viv/Ha	7. MIN. EDIF. TERCIARIA	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
3. NÚMERO MAX. DE VIV.	A determinar por el Plan de Sectorización	Viv	8. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VPO	A determinar por el Plan de Sectorización	m ²
4. COEFICIENTE DE EDIF.	A determinar por el Plan de Sectorización	m ² /m ²	9. NÚMERO MIN. DE VV. VPO	A determinar por el Plan de Sectorización	Viv
II. SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO					
SG PU 3.12 Comisa de Poniente					465.000 m ²
III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
<ul style="list-style-type: none"> Completar el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano, desarrollando una diversa oferta residencial que incorpore un importante volumen de viviendas protegidas. Resolver la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad, diseñando un viario interno adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos. Establecer un modelo de ocupación del territorio, sensible con sus características naturales y su relevancia paisajística. 					
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES					
El Sistema General de Espacios Libres P.3.12 "Comisa de Poniente" en el interior de este sector.					

Tal como se expone en la definición del sector su desarrollo permitirá la creación de una oferta de suelo complementaria a la existente, y sobre todo disponer de una dotación importante de vivienda protegida. En este aspecto es relevante el Acuerdo entre la propiedad del sector y el Ayuntamiento, mediante el que se posibilita a este integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo terrenos con destino a vivienda protegida en proporción muy superior a la cesión del 10% del aprovechamiento tipo.

Por otra parte, la ejecución de las determinaciones del PGOU supone la obtención mediante cesión gratuita, de los terrenos necesarios para el Sistema General de Espacios Libres, Parque Urbano P.3.12 "Cornisa de Poniente". Dado el carácter de Sistema General, su puesta en servicio permitiría su utilización por parte de habitantes ajenos al sector.

En consecuencia, las ventajas que la sectorización del sector, mediante la aprobación del Plan de Sectorización, y el posterior desarrollo mediante los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, se pueden resumir en lo siguiente:

Se completa el crecimiento urbano de la ciudad hacia el oeste, conectando diferentes tramos de un sistema general viario actualmente discontinuo.

Permite disponer de una oferta complementaria, con variadas tipologías y actividades.

El Ayuntamiento integra en el Patrimonio Municipal de Suelo una considerable dotación de suelo destinada a vivienda protegida, de la que actualmente carece.

Se obtiene un Sistema General de Espacios Libres en una posición estratégica, que puede ser utilizado por la población exterior al sector.

Alternativa 2.

Teniendo en cuenta que el Plan de Sectorización no contiene determinaciones de ordenación detallada, la única alternativa posible a las expuestas es formular una Innovación del PGOU para cambiar la clasificación del sector, pasando de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo No Urbanizable.

La adscripción de un suelo a la clase de no urbanizable no responde a criterios subjetivos. Por el contrario, está regulada en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo reunir alguna de las circunstancias establecidas en los apartados a) a k) del punto 1.

En este caso los terrenos del sector "Cortijo San Bernabé" no reúnen alguna de dichas circunstancias, pues de otra manera así habría quedado reflejado en el Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del expediente de Revisión del PGOU.

El único elemento que podría tener valor ambiental y que es sobrevenido puesto que no existía con las mismas características durante la Revisión del PGOU, es la laguna formada en la excavación de la antigua cantera. Este elemento se protegerá en su totalidad al formar parte del Sistema General de Espacios Libres, y además su reducido tamaño en relación con el resto del sector y su localización no justifica un cambio de clasificación urbanística de este.

Y evidentemente se alterarían los criterios de la ordenación estructural del PGOU, que al evaluar las necesidades de la ciudad en relación con la población, actividad económica y estructura urbana entendió necesario incorporar el sector al desarrollo de la ciudad.

Conclusión.

De este análisis comparativo de alternativas se elige la Alternativa 1, por ser la única que aúna mejoras para la población, el cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística y el mantenimiento de los criterios estructurales del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Incidencia Territorial

3.1.1.- Coherencia con Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece en la ordenación de usos la inclusión del sector "Cortijo San Bernabé" en el núcleo urbano de la ciudad, reconociendo y manteniendo la ordenación del Plan General vigente.



- Respeto de la ampliación del sistema de asentamientos.

El Plan General ya establece un límite preciso para el crecimiento de la ciudad por el oeste, apoyándose en el trazado de la línea férrea, diferenciándose claramente la zona urbana de la rural. Lógicamente el Plan de sectorización mantiene la delimitación del Plan General.

- Respeto de la ordenación y compatibilización de usos.

Con la clasificación del sector como suelo urbanizable sectorizado se cumplen los objetivos del POTCG ya que:

- Supone un desarrollo ordenado de la ciudad
- Al encuadrarse dentro de los límites de crecimiento establecidos por el POTG, se está ajustando a las necesidades de la dinámica poblacional. Tal como se justifica en el apartado correspondiente del presente Documento la nueva clasificación se ajusta a la disponibilidad de infraestructuras y dotaciones.
- La continuidad del sector con la ciudad consolidada, sin vacíos intermedios, favorece el modelo de ciudad compacta.
- La previsión de una importante dotación de vivienda protegida, gran parte de cesión al Ayuntamiento, contribuirá a satisfacer la demanda de vivienda de protección pública.

- Respecto de la ordenación de los nuevos crecimientos.
 - El desarrollo del sector se realizará de manera acorde con la disponibilidad de infraestructuras y dotaciones, ya que se garantiza previamente su existencia y/o la ejecución de las obras necesarias para disponer de las mismas en cada fase de crecimiento.
 - En el diagnóstico del sector y el proceso de información ambiental se han reconocido todos los elementos naturales (cauces, laguna, masas forestales) y culturales (yacimientos arqueológicos), y se han integrado en la ordenación. Todas las preexistencias naturales quedan incluidas en el sistema general de espacios libres.
 - Las áreas de desarrollo colindantes (sectores San Bernabé y Huerta Las Pilas) se encuentran totalmente ejecutadas, por lo que el desarrollo del sector "Cortijo San Bernabé" mantiene el principio de contiguidad en el orden temporal de crecimiento.
 - La ordenación detallada del sector deberá reservar los terrenos con mejores condiciones de accesibilidad y posición.

- Respecto de los criterios de sostenibilidad ambiental.
 - Teniendo en cuenta que el sector es colindante con viarios urbanos, alguno de carácter estructurante, su desarrollo implicará la ampliación de la red de transporte público.
 - En la Normativa se expresan medidas encaminadas al ahorro de recursos hídricos y a la mejora de la gestión del ciclo integral del agua.
 - Los residuos urbanos se integrarán en el sistema de gestión de la ciudad, sobre todo en lo relativo a la reutilización y reciclado.
 - La integración del sector en la red de transporte público y la previsión de ciclovías contribuirá a la reducción del tráfico motorizado.
 - En Normativa se establecen condiciones para la mejora de la eficiencia energética mediante la mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas, favoreciendo la utilización de energías renovables.
 - La eficiencia lumínica y energética del alumbrado público se regirá por las condiciones del Ayuntamiento, encaminadas a la disminución de la contaminación lumínica.

- Respecto de los criterios de uso y paisajísticos.
 - La incorporación del sector al desarrollo de la ciudad presenta un límite claro al estar apoyado en viales ejecutados del sector San Bernabé (2UE12). No existen zonas de transición degradadas.
 - En Normas se incluye como condicionante para el desarrollo del sector que las reservas dotacionales se deben ubicar en localizaciones centrales y abiertas al acceso rodado.
 - Los terrenos tienen una pendiente media inferior al 50%. El área edificable situada en la zona de mayor cota, tiene una pendiente inferior al 35%.

- Respecto a las determinaciones sobre nuevos usos residenciales.
 - El sector es contiguo al suelo urbano existente, no existiendo vacíos, terrenos vacantes o intersticios entre las dos áreas.
 - Se prevé la utilización de tipologías edificatorias de baja ocupación de suelo como colectiva abierta con espacios libres de carácter privativo.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El POTA identifica el Sistema de Ciudades como uno de los sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio, con la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de las cuales pueda mejorarse la integración y articulación de Andalucía.

El Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes ente los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización de Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias y las Redes Urbanas en Areas Rurales.

El Modelo identifica la jerarquía urbana configurada a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los centros regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico; los centros rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Según el POTA Algeciras forma parte del Centro Regional de la Bahía de Algeciras.

Se entiende por Centro Regional el conjunto del ámbito urbano afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana, en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (capitales de provincia mas Jerez y Algeciras), y su ámbito metropolitano.

Para los Centros Regionales el POTA señala determinados objetivos (consolidación para constituir el primer nivel del sistema urbano de Andalucía, y mejora de la competitividad como nodos centrales), y líneas estratégicas.

En este contexto la sectorización y posterior desarrollo del sector Cortijo San Bernabé se adecua a las estrategias marcadas por el POTA ya que completa por el oeste la trama urbana de Algeciras, coadyudando a consolidar la ciudad como referente del Centro Regional, fomentando la competitividad del mismo.

3.1.2.- Justificación en relación con Planes y Programas sectoriales con Incidencia Territorial.

No existen Planes o Programas con Incidencia Territorial que afecten al sector.

3.1.3.- Valoración contenidos D.A. 2ª, Ley 1/94, 11 de enero de Ordenación del Territorio.

Dicha Disposición establece que los instrumentos con incidencia en la ordenación del territorio deben valorar la incidencia de sus determinaciones en el mismo,

particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

El sector de suelo urbanizable no sectorizado "Cortijo San Bernabé" se encuentra delimitado en el PGOU vigente y ha sido objeto del procedimiento de evaluación ambiental sobre el mismo. Por lo tanto, ya quedó justificado que su sectorización no tendría incidencia en los conceptos contenidos en la Disposición Transitoria.

No obstante, se incluye la siguiente valoración adicional:

Respecto del sistema de ciudades, el desarrollo del sector queda englobado en las posibilidades de crecimiento de Algeciras, tal como se justifica en el apartado correspondiente. Al ser los terrenos colindantes con la trama urbana existente, la nueva área de ciudad no se convertirá en un núcleo independiente, sino que responde al modelo de ciudad compacta.

El sistema de ciudades es uno de los componentes del modelo territorial de Andalucía y está organizado en tres niveles. En el primer nivel se encuentra el sistema polinuclear de centros regionales y uno de estos es la Bahía de Algeciras. Por tanto, Algeciras es uno de los municipios que conforman este centro regional.

En este contexto, la sectorización del suelo urbano no sectorizado objeto de este Documento, no tiene incidencia alguna en la articulación del territorio del Campo de Gibraltar.

Respecto del sistema de comunicaciones y transporte el sector no afecta a redes de ámbito supramunicipal, no solo por que no es colindante ni se apoya en alguna, sino también por que los tráfico generados, considerando los usos previstos tienen un alcance local exclusivamente.

Respecto de los equipamientos, el sector no incluye equipamientos que puedan formar parte del modelo territorial del Campo de Gibraltar. El Sistema General de Espacios Libres previsto se incluirá en la red de Parques Urbanos del municipio y no tendrá carácter metropolitano.

Respecto de las infraestructuras o servicios supramunicipales el desarrollo del sector sólo podría demandar la acometida necesaria para el suministro eléctrico en la subestación próxima a Pinar del Rey, preparada al efecto y con el mismo trazado que la línea ya autorizada y en ejecución para el suministro al Puerto de Algeciras.

Y respecto a los recursos naturales básicos, el desarrollo del sector no afecta a estos elementos mas allá del consumo de los renovables (agua, radiación solar) o de los no renovables (combustibles).

3.1.4.- Cumplimiento Decreto 5/2012. Instrumentos de planeamiento no adaptados al POTA.

El artículo 3.2 del Decreto Ley 5/2012, en el caso de instrumentos de planeamiento urbanístico general no adaptado al POTA, como es el caso del Plan General de Algeciras, establece que no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del POTA.

Los límites de crecimiento superficial y poblacional establecidos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y normativa complementaria debe cumplirse, entre otros instrumentos de planeamiento, en los Planes de Sectorización.

Los parámetros de crecimiento solo pueden considerarse como un límite al crecimiento, no como criterio general del mismo, debiendo justificarse la dimensión del crecimiento propuesto según lo dispuesto en el apartado 4.a) de la Norma:

“en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos”.

El límite del crecimiento se establece de la siguiente forma:

No se admitirán crecimientos que supongan incrementos del suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que superen incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

- Población base de cálculo.

La que figure en el último padrón, en el momento que proceda la verificación.

- Determinación de la superficie base de cálculo (para el crecimiento superficial).

La suma de la superficie correspondiente al suelo urbano consolidado y no consolidado.

- Reglas.

a) Para el cómputo temporal de los crecimientos.

No están adaptados a la Norma 45 del POTA los Planes Generales cuyo crecimiento pendiente de desarrollo supera los límites de crecimiento establecidos al momento de entrada en vigor del DL 5/2012. Mientras no se produzca la adaptación (art- 3.1 DL 5/2012) no se podrán aprobar nuevos planes de sectorización.

Solo se podrán aprobar planes de sectorización si la suma de los crecimientos del PG pendientes de desarrollo al momento de entrada en vigor del DL y los que proponga el plan de sectorización en tramitación no supera los límites el art. 45 del POTA en el momento de la aprobación definitiva.

b) Para el cómputo del crecimiento superficial.

Se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

c) Para el cómputo del crecimiento poblacional.

Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes.

Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas previstas por 2,4 hab/viv.

LIMITE CRECIMIENTO SUPERFICIAL.

Superficie clasificada como suelo urbano no consolidado (del Doc. Adaptación parcial a la LOUA).

- Area de Reforma Interior de carácter transitorio con ordenación detallada.	510.228 m ²
- Area de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.	608.052 m ²
- Area de Reforma Interior con ordenación diferida.	270.359 m ²
TOTAL	1.388.639 m²

Superficie clasificada como suelo urbano consolidado

- Unidades de ejecución que pasan a suelo urbano consolidado	645.555 m ²
- Sectores que pasan a suelo urbano consolidado	2.339.846 m ²
- Suelo urbano consolidado (Memoria Ordenación PGOU, pag 231). 1,885 ha – 196 ha puerto – 387 ha UE = 1.302 ha	13.020.000 m ²
TOTAL	16.005.410 m²

TOTAL SUC + SUNC = 17.394.049 m²

Límite crecimiento: $17.394.049 \text{ m}^2 \times 0,4 = 6.957.619 \text{ m}^2$

Superficie clasificada en el PGOU como suelo urbanizable

- Suelo urbanizable ordenado transitorio:	2.082.847 m ²
- Suelo urbanizable sectorizado en desarrollo:	966.800 m ²
- Suelo urbanizable sectorizado (uso residencial):	407.271 m ²
TOTAL	2.020.776 m²

Capacidad superficial para incorporar nuevos suelos: 4.936.843 m²

$(6.957.619 \text{ m}^2 - 2.020.776 \text{ m}^2 = 4.936.843 \text{ m}^2)$

LIMITE CRECIMIENTO POBLACIONAL.

- Población del municipio de Algeciras según el INE. Referida al padrón de 2017: 121.133 hab.

- Límite de crecimiento: $121.133 \text{ hab} \times 0,3 \times 2,4 \text{ hab/viv} = 87.215 \text{ hab.}$
 - Capacidad del PGOU.
- Suelo Urbano No Consolidado.

ARI con ordenación pormenorizada.	2.345 viv.
ARI con ordenación diferida.	2.266 viv.

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Suelo urbanizable ordenado transitorio	2.421 viv.
Suelo urb. ord. transitorio en ejecución	4.140 viv.
Suelo urb. Sectorizado en desarrollo	1.000 viv.
Suelo urbanizable sectorizado	424 viv.

El total de viviendas previstas por el PGOU vigente en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado asciende a 12.596 viv., sin deducir las correspondientes a sectores que cuentan con plan parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación aprobados.

La población correspondiente a dichas viviendas es la siguiente:

$$12.596 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 30.230 \text{ habitantes.}$$

Luego la capacidad para mayor crecimiento poblacional es de 56.985 habitantes.

$$(87.215 \text{ hab} - 30.230 \text{ hab} = 56.985 \text{ habitantes})$$

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES DE CRECIMIENTO POR EL PLAN DE SECTORIZACION.

1. JUSTIFICACION DEL CRECIMIENTO SUPERFICIAL.

Tal como se ha expuesto anteriormente, la capacidad superficial del Plan General vigente para incorporar nuevos suelos que implique un aumento de la capacidad residencial, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el art. 45 del POT, asciende a 4.936.843 m².

Superficie del sector SUNS "Cortijo San Bernabé" : 1.090.000 m² (sin descontar la superficie correspondiente al Dominio Público Hidráulico).

Por lo tanto la nueva superficie que se incorpora es inferior al máximo admisible. O según las reglas de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, la suma de las superficies de los terrenos clasificados en el Plan como urbanizable (ordenado y sectorizado sumada a la del nuevo sector, es inferior a la capacidad de crecimiento.

Suelo urbanizable ordenado y sectorizado:	2.020.776 m ²
Suelo urbanizable no sectorizado Cortijo San Bernabé:	1.090.000 m ² .
TOTAL:	3.110.776 m ² .

Inferior al límite de crecimiento calculado, 6.957.619 m².

2. JUSTIFICACION DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL

Se ha calculado que la capacidad para mayor crecimiento de población, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el art. 45 del POTA, asciende a 56.985 habitantes.

El número de viviendas previsto en el Plan de Sectorización "Cortijo San Bernabé", que se incorporarían al existente es:

2.200 viviendas x 2,4 hab/viv = 5.280 habitantes, muy inferior a la capacidad máxima disponible.

O sumando dichas viviendas al total de viviendas previstas por el PGOU vigente en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, que asciende a 14.796 viv (12.596 viv. + 2.200 viv), se obtendría una población de 35.510 habitantes, inferior al límite de crecimiento establecido en 87.215 hab.

3.1.5.- Nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y evolución a medio plazo.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, en su definición del suelo urbanizable no sectorizado especifica que "en este suelo que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador en el que pueda tener cabida bien las demandas previsibles a partir del octavo año del programa de Actuación del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen".

Tan sólo la consideración de estas determinaciones ya justifica la sectorización de los terrenos por cuanto que:

- Ha transcurrido con creces el octavo año del Programa de Actuación del Plan General (2.009).
- Han surgido demandas imprevistas, tal como se puso de manifiesto en su momento en la Memoria para la delimitación del sector como Área de Reserva. Fundamentalmente la inexistencia de suelo público para ofertar una dotación importante de vivienda protegida, que cubra las necesidades de una parte muy importante de la población.

Además de lo anterior, se constata una serie de circunstancias que justifican la formulación del Plan de Sectorización, como son:

Nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo.

La Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 11 de julio de 2001 sobre la Revisión Adaptación del PGOU, resolvió junto a su aprobación definitiva la suspensión de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado: sector 1 "La Menacha 2" y sector 3 "La Arrejanosa". La superficie del conjunto es aproximadamente de 87,51 ha. Por otra parte, la programación del sector "La Menacha 2" permitía la obtención de 45 ha. como sistema general de espacios libres.

La suspensión de estos dos sectores ha supuesto una quiebra en la evaluación de las necesidades efectuadas en el Plan General, suponiendo una alteración sustancial del Programa de Actuación y, por tanto, un vacío en las necesidades del municipio.

Por otra parte, la no sectorización del sector “La Menacha” supone una merma de 45 ha. en el sistema general de espacios libres. Dado que el suelo urbanizable no sectorizado que se pretende desarrollar tiene asociado un sistema general de espacio libres y equipamientos de 46,5 ha., su sectorización cubriría el quebranto que supuso la desclasificación del referido sector.

Es indudable que la imposibilidad de desarrollo de los dos sectores ha incidido en el proceso de ocupación del suelo urbanizable previsto. En efecto, frente a la intención del Plan General de distribuir homogéneamente el desarrollo del suelo en todo el perímetro oeste del casco consolidado, dicho desarrollo se ha concentrado en el suroeste (sector Los Tomates, Alamillos, Moncayo), aunque con diferentes grados de ejecución.

Esta situación ha tenido como consecuencia un desequilibrio territorial, pues mientras una zona ha visto completada su trama urbana (eso sí, en diferentes grados de ejecución en función del grado de desarrollo de cada sector), otra, situada más al norte, permanece inalterable.

Este hecho, que pudiera ser intrascendente, al menos de forma temporal, siempre que las necesidades estuvieran cubiertas, adquiere toda su dimensión cuando se vincula a la tipología de la edificación y al régimen de protección.

Evolución previsible a medio plazo

Teniendo en cuenta el grado de desarrollo y ejecución de los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General y otros condicionantes como la estructura de la propiedad o la tipología de edificación se puede predecir que la oferta de suelo urbanizado se va a concentrar en el sector 4 “Alamillos Oeste”, cuya obra de urbanización se encuentra iniciada, aunque paralizada desde hace tiempo. No obstante, y ante la fragmentación actual de la propiedad, se encuentra en proceso la constitución de la Junta de Compensación, con la finalidad de reiniciar dichas obras y transformar en solares las parcelas previstas para tan importante número de viviendas.

Así mismo es muy posible que se inicie la ejecución de la obra de urbanización del sector “Moncayo”, con plan parcial aprobado definitivamente, aunque por sus reducidas dimensiones no va a tener una especial incidencia en el total del suelo urbanizable.

El sector 2 Pajarete tiene el planeamiento de desarrollo en tramitación.

Una característica común a los sectores mencionados es que su desarrollo corresponde a la iniciativa privada, siendo inexistente el suelo público. Ni siquiera el correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo al haberse procedido su sustitución económica.

Así mismo, dichos sectores conforman prácticamente todo el desarrollo hacia el Oeste del suelo urbanizable sectorizado previsto en el PGOU, que tal como se expresa en el apartado siguiente constituye una de las estrategias del modelo de ciudad.

Modelo de desarrollo adoptado y criterios del Plan General para la delimitación de los sectores.

El Plan General de Algeciras se constituye en el instrumento de la ordenación integral del territorio municipal, suponiendo la adopción de un modelo específico de utilización del suelo a largo plazo, con la predefinición de la estructura urbana deseable, orientadora de las estrategias de planeamiento a corto y medio plazo.

Las bases de ordenación propuestas en el PGOU para la conformación del modelo territorial tratan de identificar los caminos posibles para lograr la ordenación y el desarrollo del territorio municipal, en el marco de la Comarca y de la Comunidad Autónoma. Dichas bases se agrupan en los siguientes conceptos:

- El enfoque metropolitano.
- El reequilibrio urbano.
- La preservación y la conformación urbana y territorial.

Un modelo territorial constituido por un conjunto integrado de propuestas de estructuración y ordenación que cubren todo el territorio y la ciudad, sumándose, además, un conjunto de propuestas de carácter estructurante.

La Gestión del Plan.

En este contexto, la delimitación del Suelo Urbanizable expresa el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se les atribuye a las oportunidades de crecimiento. Para ello se han seguido los siguientes criterios:

- Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Completar los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes y así revertir sobre ellas, los efectos de la nueva ocupación.
- Ajustar las dimensiones de la programación a la concertación con la iniciativa privada.

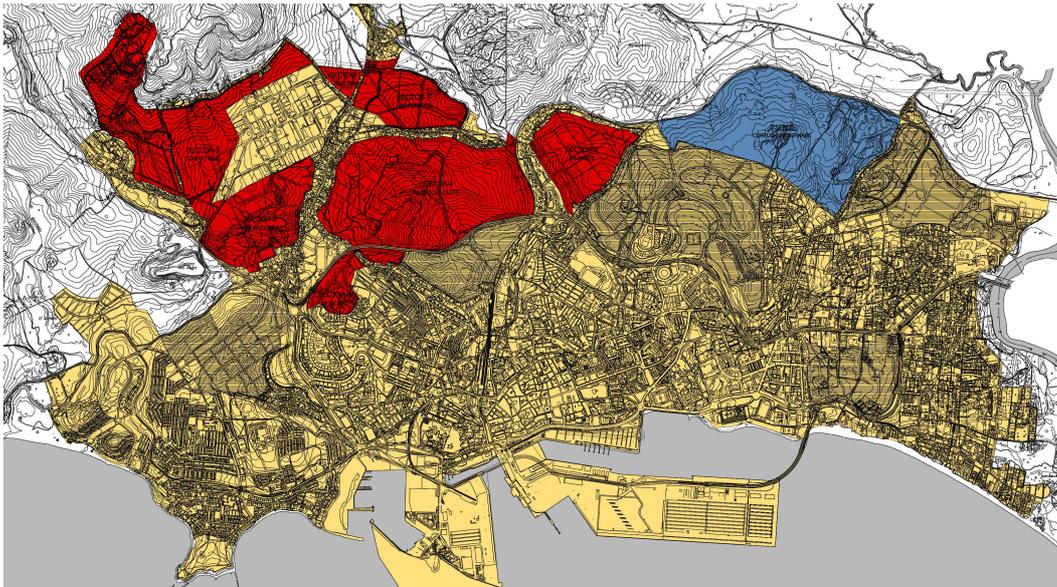
Teniendo en cuenta estos criterios, la propuesta de Suelo Urbanizable del Plan General se ampara en la siguiente justificación:

- Inclusión de aquellos terrenos concertados en el proceso de redacción, que garantizan su ejecución y, por tanto, la obtención de los sistemas generales previstos.
- Consideración de terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano hacia el Oeste integrando la trama urbana existente y que permitan obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Limitación al mínimo posible de la ocupación del frente litoral, orientando el crecimiento urbano hacia el Oeste.

Al margen de otros sectores de uso global mixto (residencial – industrial) y de escasa dotación de viviendas (Pastores y Cortijo Real), los sectores delimitados en el Plan

General coinciden con los criterios y justificación enunciados en cuanto a su posición y relación con el borde urbano.

Estos son Alamillos Oeste (junto con Alamillos Este), Pajarete y Cortijo San Bernabé. Los dos primeros corresponden a Suelo Urbanizable Sectorizado y el segundo al No Sectorizado. Tal como se aprecia en el gráfico siguiente, todos ellos están situados al Oeste del núcleo urbano, completando el crecimiento de éste hasta el trazado de la vía férrea.



Grado de ejecución de los sectores delimitados en el Plan General

Sectores correspondientes al SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

Se incluyen aquellos sectores que a la entrada en vigor de la Adaptación Parcial del Plan General (18.05.2009) cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.

Dichos sectores son:

SECTOR 6 MONCAYO

Nº viviendas: 350. Nº viviendas protegidas: 105
 Plan Parcial aprobado definitivamente el 31.07.2007.
 En la actualidad se está tramitando una modificación de delimitación.

SECTOR 11 EL ALGARROBO

Nº viviendas: 702. Nº viviendas protegidas: no
 Plan Parcial aprobado definitivamente el 29.09.2005.
 Se encuentra aprobado el Proyecto de Reparcelación.

Sectores correspondientes al SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO EN EJECUCION.

Se incluyen aquellos sectores que además de contar con ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de desarrollo y han iniciado su actividad de ejecución.

Dichos sectores son:

SECTOR 4 ALAMILLOS OESTE

Nº viviendas: 3.000. Nº viviendas protegidas: 1.005
Plan Parcial aprobado definitivamente el 17.05.2004
Proyecto de urbanización y reparcelación aprobados.
La obra de urbanización se encuentra ejecutada al 50 %

Sectores correspondientes al SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Corresponde al resto de sectores cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación pormenorizada no se ha iniciado, se encuentra en tramitación o bien aprobado definitivamente, pero que no han iniciado su actividad de ejecución.

Dichos sectores son:

SECTOR 2 PAJARETE

Nº viviendas: 900. Nº viviendas protegidas: 450
Plan Parcial aprobado inicialmente el 20.04.2007

SECTOR 7 EL COBRE

Nº viviendas: 124. Nº viviendas protegidas: 44
No cuenta con Plan Parcial redactado

SECTOR 8 LOS PASTORES

Nº de viviendas: 500. Nº viviendas protegidas: 150.
Plan Parcial aprobado definitivamente el 4.03.2009
Se encuentra en trámite la constitución de la Junta de Compensación.

SECTOR 9 CORTIJO REAL

Nº viviendas: 424. Nº viviendas protegidas: 144
Plan Parcial aprobado definitivamente el 17.05.2004

SECTOR 10 LAS HERRIZAS

Nº de viviendas: 500. Nº de viviendas protegidas: no
Plan Parcial aprobado inicialmente el 15.01.2003

3.2.- Afecciones al Patrimonio Arqueológico.

Tal como se ha expuesto 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.

Se adjunta información gráfica con la situación de los yacimientos.

En Normas Urbanísticas 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.

3.3.- Afección al Dominio Público Hidráulico.

Según el Estudio Hidrológico que forma parte del expediente del Plan de Sectorización, en el ámbito del sector se han identificado nueve cauces y una laguna formada sobre la antigua cantera.

En planos se representa la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico correspondiente a los nueve cauces y su llanura inundable. Igualmente se representa la zona de servidumbre (5 metros a partir de la delimitación) y la zona de policía (100 metros a partir de la delimitación).

En Normas Urbanísticas se establecen las siguientes determinaciones:

- La regulación de los terrenos incluidos en el Dominio Público Hidráulico tendrá las mismas garantías que corresponderían a su clasificación como suelo no urbanizable. Estos terrenos y la zona de policía no computan a efectos de edificabilidad ni densidad.
- Se establecen los usos permitidos y las limitaciones de uso según Normativa en las zonas de servidumbre y policía. Cualquier actuación estará sujeta a autorización del organismo competente en materia de aguas.
- Se establecen las determinaciones aplicables a posible afección de los cauces por infraestructuras.

3.4.- Masas de agua subterráneas.

En Memoria de Información se ha incluido la delimitación de la masa de agua subterránea según el Plan Hidrológico de la Demarcación de las Cuencas Mediterráneas, comprobándose que el sector no la afecta debido a la distancia a la que se sitúa. Según dicho Plan tampoco existen acuíferos afectados.

No obstante, en Normas Urbanísticas se establecen las siguientes determinaciones:

- Garantías en el tratamiento de espacios libres de parcela a fin de minimizar el impacto del sellado del suelo.
- Medidas para favorecer la infiltración en zonas ajardinadas y evitar la compactación del suelo.

3.5.- Afección a zonas inundables.

Con el fin de adecuar la ordenación a las cautelas y limitaciones de uso previstas en la legislación sectorial de aguas, todas las zonas inundables se califican como sistema general de espacios libres.

En Normas Urbanísticas se establecen las siguientes determinaciones:

- Se incluyen las limitaciones de uso de las zonas inundables.
- Todas las relativas a que los usos deberán ser compatibles con su carácter inundable según lo estipulado en el art. 34 "Protección contra las inundaciones" del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
- Las limitaciones a posibles actuaciones con infraestructuras a fin de evitar incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Estas actuaciones corresponden al instrumento de desarrollo y proyecto de urbanización, ya que el Plan de Sectorización no tiene por objeto definir infraestructura alguna.
- Medidas encaminadas a la integración de las zonas inundables como elementos de transición entre la ciudad y los cauces.

3.6.- Disponibilidad de recursos hídricos.

Se adjunta escrito de EMALGESA en el que se exponen las actuaciones a realizar para garantizar que las necesidades de recursos hídricos podrán ser cubiertas.

En Normas Urbanísticas se incluye lo siguiente:

- Medidas encaminadas al ahorro del recurso y mejora de la gestión.
- Acciones dirigidas a estabilizar los consumos y el desarrollo de campañas de divulgación en el consumo responsable.

3.7.- Ciclo Integral del Agua.

Se adjunta informe de EMALGESA en el que se expresan las condiciones que han de cumplir las conexiones a las redes de saneamiento y pluviales.

En Normas Urbanísticas se incluyen determinaciones encaminadas a la mejor gestión del recurso.

3.8. Justificación del cumplimiento de las reglas de ordenación. Art. 36.2.A) LOUA.

Regla 1ª.

La aprobación del Plan de Sectorización posibilita el desarrollo de un sector situado junto al núcleo urbano consolidado. La previsión de una gran superficie de suelo dotacional destinado a Parque Urbano, en contacto con el resto de la ciudad, contribuye eficazmente a mejorar el hábitat de la población. Más aún si se tiene en cuenta que se trata del único Parque Urbano de esa zona de la ciudad.

Por otra parte, se prevé una reserva de vivienda protegida con un estándar superior al exigido. Esta circunstancia junto con la obtención por el Ayuntamiento de una cesión de edificabilidad para uso residencial también superior, permitirá a la Administración intervenir en el mercado de la vivienda.

En consecuencia, manteniendo las determinaciones del PGOU, el Plan de Sectorización mejora sustancialmente la superficie dotacional pública y la recuperación por la población de las posibles plusvalías generadas.

Regla 2ª.

La LOUA expresa una serie de circunstancias que de ser el objeto de la Modificación implican la necesidad de contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Estas son las siguientes:

- 1- El aumento del aprovechamiento lucrativo de algún terreno.
- 2.- La desafectación del suelo de un destino público a parques, jardines, dotaciones o equipamientos.
- 3.- La supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas.

La Modificación propuesta no contiene alguno de estos tres supuestos, por lo que esta regla de ordenación no resulta de aplicación.

Regla 3ª.

La modificación no tiene por objeto la identificación o delimitación del Hábitat Rural Diseminado, por lo que no resulta de aplicación.

Regla 4ª.

La modificación no altera las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, por lo que no resulta de aplicación.

Regla 5ª.

No resulta de aplicación al no ser el objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.

3.9. Justificación del cumplimiento de las reglas de Documentación. Art. 36.2.b) LOUA.

La presente Modificación contiene la Documentación exigida en el art. 19 de la LOUA, en función del desarrollo de las determinaciones afectadas por la Sectorización.

3.10. Reglas de Procedimiento. Art. 36.2.c) LOUA.

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado primero, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, LOUA), "... todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta".

A cuyos efectos, y por aplicación de la disposición transitoria primera, sólo las determinaciones de los Planes que fueran contrarias a la regulación de la Ley consideradas de directa e inmediata aplicación (Título II, III, VI y VII) se considerarán inaplicables, todas las restantes han de interpretarse de conformidad con la Ley.

Por su parte, el apartado segundo de la mencionada disposición transitoria nos dice; "... No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuren la ordenación estructural. Transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial...".

El Ayuntamiento de Algeciras ha aprobado el Documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA.

El art. 36.1 establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Por lo tanto, la tramitación de la innovación estará sujeta al siguiente procedimiento:

Iniciación; De oficio por el Ayuntamiento de Algeciras, aunque tras el Documento de Alcance del Estudio Ambiental, la propiedad ha asumido la iniciativa.

Redacción del estudio ambiental estratégico y la versión preliminar del Plan de Sectorización.

Información Pública por plazo de 45 días mediante anuncio en el BOJA y consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Tras la fase de información pública y consultas, se modificará de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del plan.

Remisión a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del expediente integrado por:

La propuesta final del plan.
El estudio ambiental estratégico
Resultado de la información pública y de las consultas.

Aprobación definitiva. - La competencia para la aprobación definitiva reside en la Administración autonómica.

3.11.- Fundamentación de la Viabilidad Técnica y Económica.

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.

La identificación completa y precisa del Plan está ya contenida en el Plan de Sectorización.

- En cuanto a la fundamentación de su viabilidad técnica:

El sector de SNS "Cortjo San Bernabé" es colinante 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.

- En cuanto a la fundamentación de su viabilidad económica:

El Plan de Sectorización debe asegurar la viabilidad económica del desarrollo del sector, 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.

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.

Costes de urbanización.

1. Redacción técnica

Plan de Sectorización	20.000 €
Plan Parcial	45.000 €
Proyecto de Reparcelación	8.000 €
Proyecto de Urbanización	250.000 €
Dirección Obra Urbanización	105.000 €
Total	428.000 €

2. Urbanización del sector

Esta cantidad, reflejada en el Estudio de Sostenibilidad Económica, se ha definido a partir de los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos, que estadísticamente valoran según su densidad de edificación y superficie el coste por metro cuadrado de una urbanización de estas características.

Se estima que el coste de urbanización interior asciende a **9.428.300 €**

El coste de ejecución del SGEL asciende a **1.026.614 €**

El coste de ejecución del S.G. viario asciende a **1.021.440 €**

3. Obras de infraestructura y servicios exteriores al sector

Conexión saneamiento	150.000 €
Abastecimiento (gastos en alta)	200.000 €
Electricidad	350.000 €
Total	700.000 €

4. Gestión del sistema de actuación

Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman aproximadamente en el 5,5 % del PEM de las obras de urbanización, ascendiendo a **518.556 €**.

El total de gastos de urbanización del sector asciende a **13.122.910 €**.

Repercusiones

Como la zona a ordenar del sector tiene una superficie de 984.722 €, se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión sobre el suelo 13,33 €/m².

Repercusión sobre superficie construida 52,49 €/m².

Viabilidad económica

Si se adopta como criterio mas desfavorable comprobar la viabilidad sobre la vivienda protegida, se puede comprobar que deduciendo del valor máximo de repercusión de suelo el valor correspondiente al coste de urbanización, el valor remanente todavía es superior al valor inicial del suelo:

Valor máximo repercusión: 167 €/m²t útil = 133 €/m² const.

Valor remanente para suelo: 133 €/m²t – 52,49 €/m²= 51,48 €/m².

Este importe es superior al considerado habitualmente como valor inicial.

En consecuencia, la actuación es viable económicamente.

4.- LEGISLACION SECTORIAL

4.1.- 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.

4.2.- 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.

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.

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.

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 discurren 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 atiende 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 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.

5.- NORMAS URBANISTICAS

Las Normas particulares para el desarrollo del sector son las siguientes:

5.1.- ORDENACION ESTRUCTURAL

- Clase y categoría de suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Reserva para viviendas protegidas u otros regímenes de protección pública:

Edificabilidad:	99.000 m ²
Nº de viviendas:	1.100 viviendas.
- Sistemas generales: Parque Urbano PU 3.12 "Cornisa de Poniente".

Superficie:	513.307 m ²
-------------	------------------------
- 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 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.

5.2.- ORDENACION PORMENORIZADA.

Condiciones de ordenación.

- 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.
- La gestión de la ejecución se llevará a cabo mediante Convenio, al tratarse de propietario único. En caso contrario mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

5.3.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

El presente apartado tiene como finalidad establecer las determinaciones del sector, de carácter normativo, que dan respuesta a las diferentes consideraciones contenidas en los informes sectoriales emitidos y en el Documento de Alcance. La valoración de dicho contenido se efectúa en el Anexo correspondiente.

Teniendo en cuenta que las consideraciones de los Organismos sectoriales han sido efectuadas sin tener en cuenta el alcance del presente Documento, tan solo se incorporan aquellas que concuerdan con el mismo. No obstante, se tienen en cuenta el resto de consideraciones, que habrán de ser observadas en el documento correspondiente (plan parcial, proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización).

5.3.1.- 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

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:

- a) 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.
- b) Cualquier tipo de construcción que se realice en la 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 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:

- 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 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.
- 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 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.

- 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 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 al personal para labores de conservación y mantenimiento.
- e) Todas las obras a ejecutar en 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.

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.

5.3.2.- 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:

- 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.

- 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.

5.3.3.- 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.

5.3.4.- 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.

5.3.5.- Patrimonio Arqueológico.

La ejecución de obras que afecten al subsuelo de las Areas 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.

5.3.6.- 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.

5.3.7.- 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.

5.4.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS. MEDIDAS DE VIGILANCIA Y CONTROL.

Para las Medidas Protectoras y Correctoras, así como de Vigilancia y Control, nos remitimos a las determinaciones contenidas en el Estudio Ambiental adjunto, sin menoscabo de incorporar las determinaciones de aplicación que procedan una vez culminado el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico.

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Económico y Financiero de la innovación del Plan General constituye uno de los documentos necesarios para justificar la materialización de sus determinaciones y la incidencia de estas en la programación económica del Plan General vigente. En consecuencia, no debe ser un mero documento más, sino que es un instrumento necesario en el proceso de ordenación incorporando al Plan la racionalidad precisa, resultando por otro lado preciso para constatar el equilibrio de los resultados entre la inversión y su rentabilidad.

El vigente Reglamento de Planeamiento establece en su artículo 42 el contenido del estudio económico financiero:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios.
2. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

1.- Evaluación económica de las obras correspondientes a la estructura general.

En el ámbito del sector existen dos elementos pertenecientes a la estructura general y orgánica del territorio.

- Sistema General de Espacios Libres.

Superficie: 513.307 m²

Coste unitario: 2 €/m²

Importe de la inversión: 1.026.614 €

- Sistema general viario.

Superficie: 8.512 m²

Coste unitario: 120 €/m²

Importe de la inversión: 1.021.440 €

(La posible ejecución de dicho sistema general está comprometida debido al cauce existente en su tramo final, conexión con la avenida de Las Flores. La normativa para el DPH no posibilita la disposición de viales longitudinalmente al cauce)

2.- Evaluación económica de la implantación de servicios.

La valoración, incluso estimada, a precio de mercado, de las infraestructuras previstas para el desarrollo, no es posible en el presente instrumento de desarrollo por no contener la ordenación detallada. No obstante, si que se fijan los parámetros que deberá valorar el Estudio Económico Financiero del plan parcial, como instrumento de desarrollo:

Evaluación analítica de las posibles implicaciones del desarrollo en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

- Valoración a precio de mercado de las infraestructuras previstas para el desarrollo del crecimiento.

- Evaluación de los gastos de la inversión para abastecimiento de agua, diferenciando entre gastos en alta /regulación, captación, transporte y tratamiento) y gastos en baja (depósitos locales y red de distribución).
- Diferenciación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.
- Se establecerá el mecanismo financiero para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas.

3.- Determinación del carácter público o privado de las inversiones.

La totalidad de las inversiones necesarias y la ejecución de la urbanización es con cargo a la inversión privada, en este caso la propiedad de los terrenos.

El desarrollo del sector no tiene incidencia en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE S.U.N.S. "CORTIJO DE SAN BERNABÉ".

7.1.- 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:

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.

7.2.- El Informe de Sostenibilidad Económica en los instrumentos de planeamiento.

7.2.1. 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.

7.2.2. 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.

7.3.- 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.

En el caso de la actuación prevista para el sector “Cortijo San Bernabé”, se trata de un Plan de Sectorización con las siguientes características:

- Se delimita un único sector de suelo urbanizable sectorizado, cuyo ámbito coincide con el Suelo urbanizable No Sectorizado establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Documento de Adaptación Parcial del mismo a la LOUA.

- Su extensión superficial asciende a 109,00 ha.

- 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 imponibles y los tipos y cuotas recaudatorias resultantes.

7.4.- 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.

7.5.- 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).
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).

C) 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

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: $30.000 \text{ m}^2 \times 0,10 = 3.000 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 1.260.000 \text{ €}$
(siendo 420 €/m^2 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% s/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**

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:

o Vivienda colectiva en bloque 578 €/m²

o 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 M2	Módulo €/m ²	Base liquidable PEM	Tipo %	Cuota €
-----	--------------------------	-------------------------	---------------------	--------	---------

Vivienda	220.000578		127.160.000	1,58	2.009.128
Garaje	77.000306		23.562.000	1,58	372.279
Terciario	30.000350		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.

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.

o Vivienda colectiva en bloque 578 €/m²

o 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
 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 €.

$$\text{TURISMOS } 2.350 \text{ } 137,41 \text{ } 322.913 \text{ €/año.}$$

- **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 derivado 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 m ² x 20 €/m ² =	9.428.300 €
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.

8.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- 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 Anexo en calidad de RESUMEN EJECUTIVO del Plan de Sectorización del sector "Cortijo San Bernabé".

2.- Ambito de la innovación.

Incluye todos los terrenos que conforman el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo San Bernabé, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Los terrenos 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.

3.- Objeto y contenido del Plan de Sectorización.

Por lo tanto, el objeto del presente documento es el cambio de categoría del sector de suelo urbanizable no sectorizado "Cortijo de San Bernabé", que pasará a suelo urbanizable sectorizado.

Su finalidad es posibilitar el desarrollo del sector para incorporar al desarrollo urbano un espacio de calidad, colindante con el suelo consolidado y que posibilite, además:

- Asegurar la presencia de la Administración Municipal en el mercado de suelo de forma significativa para cumplir con la finalidad de cumplir con el deber público impuesto en el art. 69 de la LOUA.

- Garantizar la generación de una oferta de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas dirigidas al segmento de la población no cubierto por la promoción privada.

4.- Determinaciones urbanísticas.

Las Normas particulares para el desarrollo del sector son las siguientes:

ORDENACION ESTRUCTURAL

- Clase y categoría de suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Reserva para viviendas protegidas u otros regímenes de protección pública:

Edificabilidad:	99.000 m ²
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

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.

ORDENACION PORMENORIZADA.

Condiciones de ordenación.

- 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.
- La gestión de la ejecución se llevará a cabo mediante Convenio, al tratarse de propietario único. En caso contrario mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN:

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

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.
Edificabilidad V.P.	99.000 m2.

Delimitación del Área de Reparto y Determinación del Aprovechamiento Medio:

Delimitación del Area de Reparto.

El artículo 56.1a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbana delimitará para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un plan de sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a dicho criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

Según el artículo 10.1.f) de la LOUA, la delimitación del área de reparto es una determinación de carácter estructural.

En función de dichos preceptos se delimita el área de reparto AR.SUS.CSB, que coincide con la delimitación del sector “Cortijo San Bernabé”, incluido el Sistema General de Espacios Libres asociado.

Determinación del aprovechamiento medio.

El artículo 60 de la LOUA establece que el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total de dicha área incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para la determinación del aprovechamiento medio del sector se aplican los coeficientes de ponderación establecidos en la Adaptación Parcial, en concreto el coeficiente de uso para vivienda destinada a algún régimen de protección, que equivale a 0,66. Igualmente se aplican los coeficientes establecidos en el PGOU.

De esta forma el aprovechamiento medio del sector resulta ser el siguiente:

uso	edificabilidad	c.uso	c.localiza.	c.urban	aprov. Objektiv
viv. libre	151.000	1,00	1,10	0,95	157.795
viv. V.P.	99.000	0,66	1,00	0,95	62.073
terciario	30.000	0,90	1,10	0,95	28.215
suma					248.083 UA

Superficie del sector: 1.090.000 m²

Aprovechamiento Medio: 0,227 UA/m²

Este apartado sustituye al 2.2 “determinación del aprovechamiento medio” de la memoria de ordenación, del Plan de Sectorización aprobado provisionalmente.

Previsión de viviendas protegidas

Se establece la obligación de destinar a vivienda protegida o con algún régimen de protección pública un total de 99.000 m² y 1.100 viviendas; lo que supone un 45% y 50% respectivamente sobre el total del sector.

En consecuencia, dicha dotación es muy superior al mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito que establece el art. 10.1 de la LOUA.

5.- Suspensión de licencias.

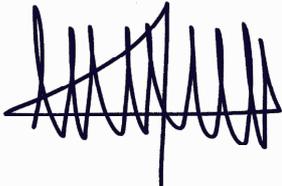
El art. 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía expresa lo siguiente:

“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento

determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

En consecuencia, con los objetivos y determinaciones contenidas en el documento de innovación del Plan General por modificación puntual del mismo, la suspensión de licencias afecta a la totalidad del ámbito del sector “Cortijo San Bernabé”.

Algeciras, julio de 2020



José Manuel Izquierdo Toscano
Dr. Arquitecto

ANEXO.**INFORMES SECTORIALES.**

Tras la solicitud de la emisión de los preceptivos Informes Sectoriales, al documento del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé", y una vez agotados los plazos para su emisión la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de la Junta de Andalucía en Cádiz ha remitido los siguientes Informes:

- Informe en materia de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 8 de febrero de 2019.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de 20 de febrero de 2019.
- Informe en materia de Comercio de la Dirección General de Comercio de 1 de marzo de 2019.
- Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 18 de marzo de 2019.
- Informe en materia de patrimonio histórico de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, de 25 de marzo de 2019.

Debemos subrayar que la totalidad de los informes, anteriormente referidos, han sido favorables al contenido del documento del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé".

No obstante, algunos de los mismos han establecido condicionantes o requerido subsanaciones que deben ser incorporadas al documento del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé" con carácter previo a su Aprobación Definitiva.

A continuación, procedemos a justificar, en su caso, los condicionantes anteriormente descritos recogidos en los respectivos Informes Sectoriales:

INFORME DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN CÁDIZ A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "CORTIJO DE SAN BERNABÉ" DE ALGECIRAS, (CÁDIZ), EN MATERIA DE SU COMPETENCIA.

El informe de materia de Vivienda concluye que:

En base a las consideraciones anteriormente relacionadas, el documento de Aprobación Inicial del PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "CORTIJO DE SAN BERNABÉ" DE ALGECIRAS, se INFORMA FAVORABLEMENTE, en relación con el cumplimiento de los artículos 17.8 y 18.3.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 10.4 de la

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la Vivienda.

Por tanto, no se precisa ninguna modificación del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé" al respecto.

INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA Y ORDENACIÓN FARMACEÚTICA.

El informe de Evaluación de Impacto en Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica concluye que:

De manera general, se entiende que el plan de sectorización 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.

Los posibles impactos negativos que se pueden derivar de la misma relacionados con el incremento del tráfico inducido o de las necesidades de equipamientos (suministros de agua y electricidad, evacuación de vertidos y residuos) han sido correctamente identificados y gestionados. Se han incluido diversas medidas correctoras en la evaluación ambiental estratégica que se consideran positivas de cara a mejorar el impacto sobre la salud de la población.

En conclusión, los impactos descritos tienen en general carácter positivo y se han optimizado desde el punto de vista de afecciones a la población, por lo que se considera que el proyecto es conforme con la normativa de evaluación de impacto en salud: así, se entiende que el proyecto va a generar impactos significativos en la salud, supeditado todo ello a la veracidad de la información en que se basa la evaluación aportada por la persona promotora en el documento de Valoración de Impacto en Salud.

Por tanto, no se precisa ninguna modificación del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé" al respecto.

INFORME COMERCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO ACERCA DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "CORTIJO DE SAN BERNABÉ" DE ALGECIRAS, (CÁDIZ).

El informe de materia de Comercio concluye que:

El informe no puede realizar una valoración del cumplimiento o no de los criterios de implantación de las grandes superficies minoristas en el documento del "Plan de Sectorización del sector de Suelo Urbanizable no Sectorizado "Cortijo San Bernabe", puesto que no se ordena el sector ni se prevé dicha implantación, aunque sí prevé una edificabilidad de 30.000 m²t de uso terciario sin que se especifique el uso pormenorizado destinado. Por tanto, la posible implantación de estas grandes superficies minoristas, en su caso, deberá ser valorada en el momento de la tramitación del plan de desarrollo correspondiente.

Por tanto, no se precisa ninguna modificación del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé" al respecto.

INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL RELATIVO A LA INCIDENCIA TERRITORIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNS “CORTIJO DE SAN BERNABÉ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS (CÁDIZ).

El informe de materia de Incidencia Territorial concluye que:

Analizada la incidencia territorial del documento de Plan de Sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado “Cortijo San Bernabé” en Algeciras (Cádiz), aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28 de septiembre de 2018, se considera que, desde el aspecto de su incidencia territorial, el documento aprobado inicialmente no tiene incidencia territorial negativa siempre que, con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento presentado se complete subsanando las deficiencias relacionadas en el apartado 3 de este informe. En resumen, estas deficiencias son las siguientes:

- Se deberá justificar si las instalaciones de transporte (subestación Cañuelo 220 KV y la línea S/C 220 KV Los Barrios-Cañuelo y línea D/C 220 KV Pinar-Cañuelo), y asociada a estas instalaciones la construcción de la instalación de distribución (Transformación 220/66KV en subestación Cañuelo y embarrado de 66 KV), necesarias para acreditar la viabilidad del abastecimiento energético, están en servicio.*
- No se puede proceder a la sectorización de un ámbito si no se aporta la garantía de que existen recursos hídricos suficientes. En este sentido se estará a lo que determine el informe sectorial del Organismo competente en materia de Aguas.*
- Se debe garantizar el desarrollo de una gestión integral del ciclo del agua (Norma 96.4 del POTA), para lo cual se deberá aportar un certificado o informe de la empresa gestora del ciclo integral del agua que asegure una gestión integral y sostenible del mismo, y la existencia de infraestructuras existentes y futuras para atender las nuevas demandas de abastecimiento, saneamiento y depuración.*
- Dada la existencia de yacimiento arqueológicos en el ámbito objeto de sectorización, se deberá atender las directrices emitidas por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.*
- Por último, dada la topografía tan accidentada del terreno deberá garantizarse que se cumple con las estipulaciones del artículo 56.8 relativo a que no podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes superiores al 50%, ni podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector los terrenos con pendientes superiores al 35%.*

A pesar de que el informe valora positivamente la incidencia territorial del contenido del documento del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado “Cortijo de San Bernabé”, así como establece una serie de deficiencias a subsanar con carácter previo a su aprobación definitiva, a continuación, procedemos a justificar el cumplimiento de cada apartado.

- En **primer lugar**, se deberá justificar si las instalaciones de transporte (subestación Cañuelo 220 KV y la línea S/C 220 KV Los Barrios-Cañuelo y línea D/C 220 KV Pinar-Cañuelo), y asociada a estas instalaciones la construcción de la instalación de distribución (Transformación 220/66KV en subestación Cañuelo y embarrado de 66 KV), necesarias para acreditar la viabilidad del abastecimiento energético, están en servicio.

A tal efecto recurrimos a la información actualizada contenida en el Mapa de Infraestructuras Energéticas de Andalucía, elaborado por la Agencia Andaluza de la Energía de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía. Se trata de una aplicación que posibilita acceder a la información disponible de todo el sistema energético andaluz (última actualización a 31 de diciembre de 2018).

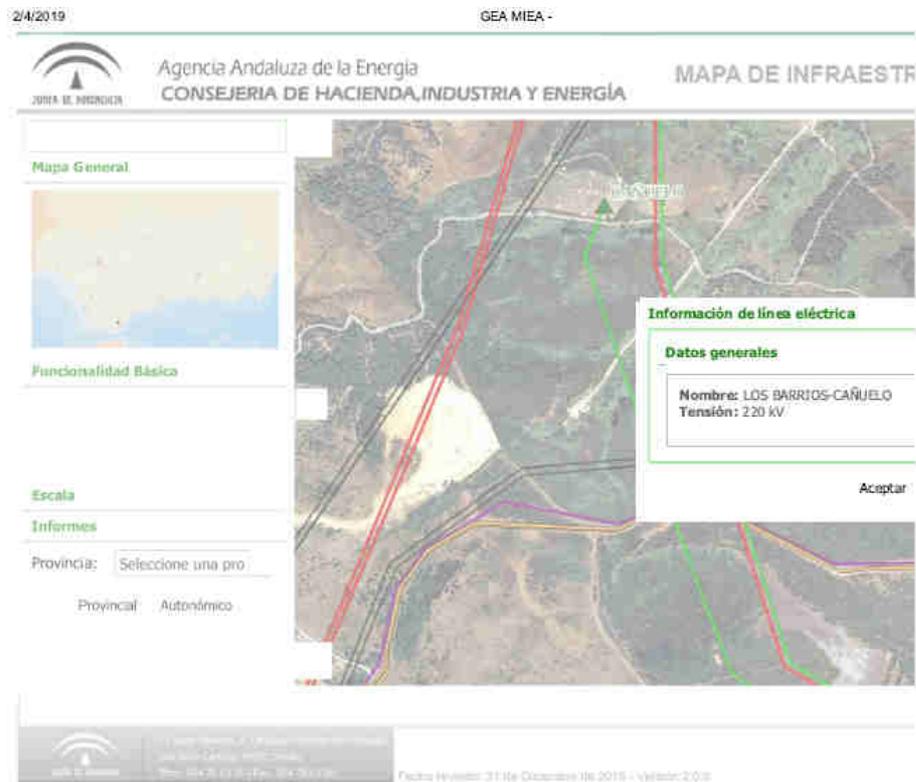
- Subestación Cañuelo 220 KV:

La subestación del Cañuelo, ubicada en el Término Municipal de Los Barrios (Cádiz), es una de las 13 subestaciones de 220 V de la provincia. Se encuentra operativa.



- Línea S/C 220 KV Los Barrios-Cañuelo:

La línea S/C 220 KV Los Barrios-Cañuelo, se encuentra igualmente operativa en la actualidad.



- Línea D/C 220 KV Pinar-Cañuelo:

REE, está completando la construcción de la línea eléctrica a 220 kV Cañuelo-Pinar del Rey, en los términos municipales de Castellar de la Frontera, Los Barrios y San Roque, en la provincia de Cádiz. La conclusión de las obras, así como su posterior puesta en servicio, se estima para el primer semestre de 2019. Por todo ello, esta infraestructura se encontrará plenamente operativa con mucha antelación a la puesta en carga urbanística de los terrenos objeto del Plan de Sectorización.

- Transformación 220/66KV en subestación Cañuelo y embarrado de 66 KV):

De forma análoga a la anterior, estas infraestructuras se encontrarán plenamente operativas con antelación a la puesta en carga urbanística de los terrenos objeto del Plan de Sectorización.

- En **segundo lugar**, respecto al aporte de garantía de que existen recursos hídricos suficiente, se estará a lo que determine el informe sectorial del Organismo competente en materia de Aguas.

A tal efecto, debemos reseñar que el informe sectorial del Organismo competente en materia de Aguas no ha sido emitido, a pesar de haber agotado los plazos establecidos, en la fecha de la redacción de la presente Adenda.

No obstante, hemos procedido a elaborar un apartado específico de la Adenda, ver *“1.6.- Otras consideraciones: Disponibilidad de Recursos Hídricos”*, para completar la información contenida en el Plan de Sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado “Cortijo San Bernabé” en lo referente a la disponibilidad de recursos hídricos.

En cualquier caso, al objeto de garantizar la existencia de recursos hídricos suficientes aportamos certificado de la empresa suministradora en la que, por parte de la Empresa Municipal de Aguas de Algeciras SA, EMALGESA, se garantizan los recursos hídricos previstos para el ámbito siempre que se cumplan las condiciones detalladas en el mismo. Se trata de un conjunto de actuaciones sobre las redes de infraestructuras existentes que serán incluidas en el planeamiento de desarrollo, al Plan de Sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado “Cortijo San Bernabé” así como en el correspondiente proyecto de urbanización.



Empresa Municipal de Aguas de Algeciras, S.A.

Edif. Vivero del Carmen, s/n
41001 Algeciras
Tel. 956 886 111
Fax 956 881 180

JOSÉ MANUEL IZQUIERDO TOSCANO
C/ Alberta Durero nº 3, Esc. 2, 2ºB
41018 - SEVILLA

Algeciras, 4 de diciembre de 2018

Estimado Sr.:

En relación a su solicitud de punto de vertido para aguas pluviales y residuales, así como el punto de acometida para el suministro del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo San Bernabé" en Algeciras, le informamos que desde Emalgesa se garantiza las necesidades de recursos hídricos previstas para el ámbito del sector siempre y cuando se cumple las especificaciones que se describen a continuación:

INFORME TÉCNICO DE REDDE

ABASTECIMIENTO

En la actualidad las infraestructuras municipales no son suficientes para la dotación aportada para el nuevo uso del sector, por lo que deberá de realizar las siguientes mejoras:

- Nuevo depósito de acumulación para el nuevo sector urbanizable dado que las actuales instalaciones no tienen capacidad suficiente de suministro.
- El nuevo depósito tendrá capacidad para dos días y se alimentará del depósito del Rosero, situado en avenida Bellavista, para lo cual deberá de realizar las modificaciones necesarias tanto en el bombeo como en la impulsión existente.

RESIDUALES

En la actualidad las infraestructuras municipales no son suficientes para la dotación aportada para el nuevo uso del sector, por lo que deberá de realizar las siguientes mejoras:

- Ejecución de nuevo bombeo de aguas residuales para todo el sector, con todo el equipamiento necesario para su buen funcionamiento (reda de bombeo automática, telecontrol, grupo electrógeno, etc.).
- La conexión de la impulsión del nuevo bombeo se realizará inicialmente en la rotonda entre la avenida América y avenida Europa y desde allí irá por gravedad.
- Desde esa punta y hasta el evaide situado en el recinto ferial municipal deberá de ejecutarse una nueva red de residuales ampliando la existente en capacidad, para la





cual tendrá que tener en cuenta la realización de un nuevo cruce de la ctra. Cádiz-Málaga.

- Será imprescindible añadir en el proyecto definitivo las mejoras en el bombeo de aguas residuales de los Ladrillos donde vierte este nuevo sector, para adecuar las infraestructuras a los nuevos caudales aportados.

PLUVIALES

Actualmente no existen infraestructuras para recogida de aguas pluviales para el sector, que aparentemente por su propia topografía y por su cercanía al río Palmones, parece oportuno realizar su salida al arroyo Botafuegos.

Este punto de conexión deberá de ser aprobado por el organismo competente.

Finalmente queremos remarcar desde Emalgesa que las infraestructuras proyectadas deberán de recoger las directrices establecidas en el Plan de Ordenación Urbana y el futuro Plan Director que elabore el Excmo. Ayto. de Algeciras.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Fdo. Salvador Moreno Fontiveros

- En **tercer lugar**, se debe garantizar el desarrollo de una gestión integral del ciclo del agua para lo cual se deberá aportar un certificado o informe de la empresa gestora del ciclo integral del agua que asegure una gestión integral y sostenible del mismo, y la existencia de infraestructuras existentes y futuras para atender las nuevas demandas de abastecimiento, saneamiento y depuración.

Al certificado aportado en el apartado anterior, de la Empresa Municipal de Aguas de Algeciras SA, (EMALGESA), añadimos el informe emitido por ARCGISA en relación a la capacidad de la instalación de tratamiento de aguas residuales de Algeciras.



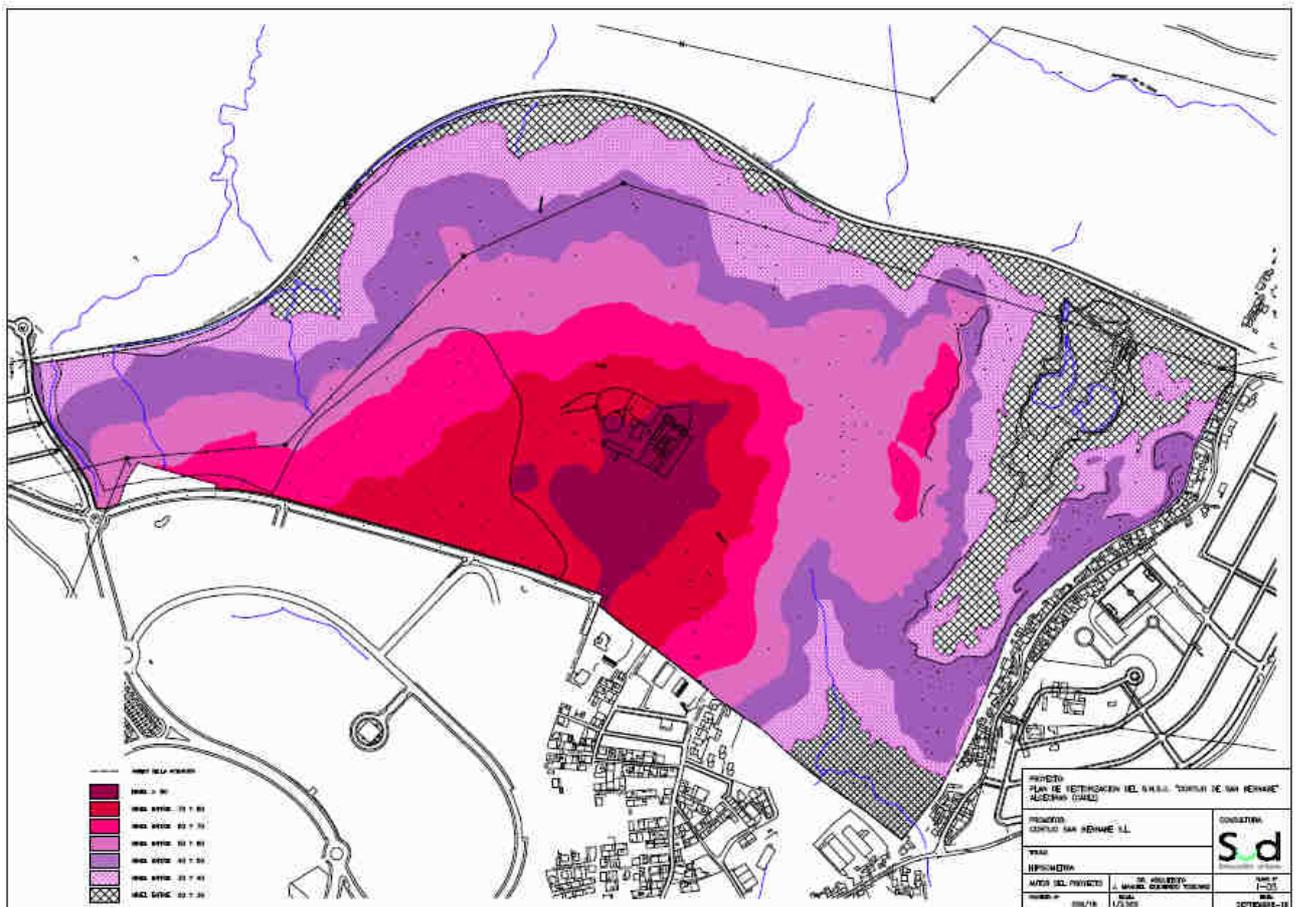
- En **cuarto lugar**, dada la existencia de yacimiento arqueológicos en el ámbito objeto de sectorización, se deberá atender las directrices emitidas por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

El referido informe ha sido emitido, siendo favorable. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las directrices emitidas por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

- Por último, en **quinto lugar**, dada la topografía accidentada del terreno deberá garantizarse que se cumple con las estipulaciones del artículo 56.8 relativo a que no podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes superiores al 50%, ni podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector los terrenos con pendientes superiores al 35%.

El propio contenido documental del Plan de Sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado "Cortijo San Bernabé", incluye análisis en este sentido. En concreto en el plano "15. Hipsometría", se adjunta imagen reducida bajo estas líneas, se procede al estudio topográfico de la pendiente del terreno.

Podemos concluir que no se han incorporado nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes superiores al 50%, ni podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector los terrenos con pendientes superiores al 35%.



INFORME EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO.

El informe de Patrimonio Histórico concluye que:

En función de lo anterior y considerando que el documento de fecha de septiembre de 2018 contiene las medidas de protección y/o investigación adecuadas para una correcta tutela de los bienes arqueológicos existentes en el ámbito del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Cortijo de San Bernabé en Algeciras, se informa FAVORABLEMENTE, sin que sea necesario establecer medidas de protección adicionales a las contenidas en el documento objeto de este informe.

Por tanto, no se precisa ninguna modificación del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo de San Bernabé" al respecto.

ANEXO.**DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA GARANTIZAR LOS DESARROLLOS PREVISTOS Y ORIGEN DE LOS RECURSOS.****Datos previos.**1. 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:

<u>Población abastecida por el sistema</u>	<u>Dotación</u>
100.001 – 500.000	230 l/hab.eq/día

2. 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

3. 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.

4. Origen del recurso.

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

5. 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.

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

6. 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:

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

SITUACION DE PARTIDA EN EL MUNICIPIO

- Horizonte: actual
- Usos: solo se considera el global residencial
- Población permanente: 121.424
- Población estacional: 8.328
- Población estacional total: 129.752
- Consumo total actual: 10,95 hm³/año
- Dotación: 230 l/hab-eq.día
- Origen del recurso: regulados y fluyentes
- Demanda: 10,89 hm³/año

PREVISIONES DE FUTURO

Horizonte: 2021

- Usos: solo se considera el global residencial
- Población permanente: 120.954
- Población estacional: 8.328
- Población estacional total: 129.282
- Dotación: 230 l/hab-eq.día

- Origen del recurso: regulados y fluyentes
- Demanda: 10,85 hm³/año

Horizonte: 2027

- Usos: solo se considera el global residencial
- Población permanente: 121.687
- Población estacional: 8.328
- Población estacional total: 130.015
- Dotación: 230 l/hab-eq.día
- Origen del recurso: regulados y fluyentes
- Demanda: 10,91 hm³/año

ANEXO.**CALCULO DE LA DEMANDA ELECTRICA.****1. PREVISION DE CARGAS PARA EL SUMINISTRO EN BAJA TENSION.**

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.

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR M2	EDIF. TOTAL SECTOR M2T	EDIFICABILIDAD		Nº 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 m² t	1.125 Kw	7.478 Kw	3.000 Kw	10.478 Kw

En consecuencia, la estimación de la carga eléctrica necesaria para satisfacer las necesidades del sector, asciende a 10.478 kw.

2. ACOMETIDA.

En el informe sectorial emitido el 19 de julio de 2011, se establecen las condiciones técnico - económicas para atender la necesidad de potencia del sector.

- Punto de acometida para desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias:

Barra de 66 Kv de Sub – Cañuelo 220/66 Kv.

- Instalaciones a realizar.

- Nueva celda de salida de línea de 66 Kv en Sub – Cañuelo 220/66 Kv.
- Integración de la nueva subestación 66/15 Kv en la red de telecomunicaciones, telecontrol y protecciones de Endesa.
- Línea de 66 Kv simple circuito LARL-380 entre la Sub Cañuelo 220/66 Kv y la nueva subestación 66/15 Kv.
- Línea de 66 kV doble circuito desde la nueva Subestación 66/15 Kv para conectarla en bucle en la Línea 66 Kv Pinar (Mercancías) – Getares con conductor LARL – 280 en aéreo o 36/66 XLPE 1x1000 mm2 AL H95 Cu en subterráneo.
- Nueva subestación 66/15 Kv 2x20 MVA.
- Red de media tensión con origen en la nueva Subestación 66/15 Kv, Centros de Transformación y redes de baja tensión con capacidad suficiente para atender la demanda.

Parte de estas instalaciones constituyen la red necesaria para atender la demanda en el resto del suelo urbanizable en la ciudad, por lo que su coste será compartido entre todos los sectores afectados, proporcionalmente al aprovechamiento de cada uno.

CERTIFICACIONES COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS.

SEVILLANA - ENDESA



Urbanismo 40
C/ Caracolas, S/N
11011 - Cádiz

EXCMO. AYTO. DE Gerencia Municipal de Urbanismo de Algeciras C/ Alfonso XI, s/n 11201 - Algeciras	Entrada 001 Nº. 201100018616 25/07/2011 09:41:50
--	---

S. Ref: EXPTE 15/11 REF: 1.13

N. Ref: CG0004 SCNS0629 Sector Cortijo San Bernabé

Cádiz a 19 de julio de 2011

Asunto: Informe Sectorial de Infraestructuras de Distribución Eléctrica Sector San Bernabé.

G.M.U. ALGECIRAS

Entrada

Nº. 201100018699

25/07/2011 09:41:50

Estimado Sr:

En respuesta a su petición de fecha 14/04/2011 de registro de salida, de Informe Sectorial de Infraestructuras de Distribución Eléctrica para la viabilidad y desarrollo del Sector Urbanístico denominado "Cortijo San Bernabé", perteneciente al Plan General de Ordenación Urbanística de Algeciras, para el que estiman unas necesidades de potencia de 24.911 KW en baja tensión, nos complace comunicarle a continuación las condiciones técnico-económicas para atenderla.

Les informamos que el punto de la red eléctrica más cercano al suministro a partir del cual se podría desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias cumpliendo los criterios de seguridad y fiabilidad de red sería:

- Barra de 66 KV de Sub Cañuelo 220/66 KV

La conexión a la red de distribución requerirá la realización de los siguientes trabajos e instalaciones:

Instalaciones de extensión.

De acuerdo a la legislación vigente, las instalaciones de extensión a construir a partir del punto de conexión a la red deben ser ejecutadas a cargo del solicitante, siendo éstas:

Punto de conexión: Barra de 66 KV de Sub Cañuelo 220/66 KV

Instalaciones necesarias a realizar:

A)

1. Nueva celda de salida de línea de 66 KV en Sub Cañuelo 220/66 KV
2. Integración de la nueva subestación 66/15 KV en la red de telecomunicaciones, telecontrol y protecciones de Endesa.



C/ Caracolas, S/N^h
11011 - Cádiz

B)

1. Línea de 66 KV simple circuito LARL-380 entre la Sub Cañuelo 220/66 KV y la nueva Subestación 66/15 KV.
2. Línea de 66 KV doble circuito desde la nueva Subestación 66/15 KV para conectarla en bucle en la Línea 66 KV Pinar (Mercancías)-Getares con conductor LARL-280 en aéreo o 36/66 XLPE 1x1000 mm² AL H95 Cu en subterráneo.
3. Nueva Subestación 66/15 KV 2x20 MVA y toda la aparamenta en 66 KV y 15 KV necesaria
4. Red de Media tensión con origen en la nueva Subestación 66/15 KV, Centros de transformación y redes de baja tensión con capacidad suficiente para atender la demanda.

• Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por Endesa Distribución Eléctrica (Apartado A).

Los trabajos relacionados con las instalaciones de extensión, que afectan a instalaciones de distribución, titularidad de esta compañía, por razones de seguridad y calidad de suministro, serán realizados directamente por Endesa Distribución Eléctrica SLU.

Dada que no esta definida la ubicación de las instalaciones, no se adjunta el presupuesto de las mismas, por ello quedamos a la espera para concretar esta información para la realización de la valoración económica de las instalaciones de extensión a realizar.

Además, según se indica en el RD 222/2008, artículo 10, apartado c, corresponde el abono, por parte del solicitante a la empresa distribuidora, de los derechos por supervisión de las instalaciones a ceder que se describen en el apartado B), previa a su puesta en servicio, que se calcularán en base a las instalaciones ejecutadas según los precios vigentes en la legislación.

• Trabajos relacionados con instalaciones de extensión a realizar por cualquier instalador autorizado (apartado B):

La realización por su parte de las instalaciones descritas en el apartado B), deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas, medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, oficialmente aprobadas.

De acuerdo con la legislación vigente, las instalaciones destinadas al suministro de más de un consumidor deberán quedar de titularidad de la empresa distribuidora de la zona, es decir Endesa Distribución Eléctrica, SLU, que se encargará de su operación y mantenimiento futuros.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato.

Las presentes condiciones técnico económicas tienen una validez de tres meses. En el anexo se muestran las condiciones complementarias e información adicional sobre la solución planteada.



endesa distribución

C/ Caracolas, S/N
11011 - Cádiz

CIUDADA UNIFICADORA ELÉCTRICA S.L. UNIPERSONAL K.I.U. DE BARCELONA, como 365245, Folio 63, Hoja B 285819, Inscrición 32. - Domicilio Social Av Paralalelo 51, 08004 Barcelona C.I.F. B82846817

No obstante a lo anterior, les informamos que existen otras solicitudes en la zona con las cuales podrían compartir costes de una solución dimensionada para el conjunto, de forma que resulte más ventajoso económicamente. La forma en que se produzca el reparto de costes entre los diferentes solicitantes dependerá en cualquier caso del encaje temporal de las necesidades de las diferentes solicitudes. Quedamos a su disposición para la formalización de un convenio para desarrollar las condiciones de ejecución concretas en función de las solicitudes que finalmente se consideren y de las fechas de necesidad de las diferentes potencias demandadas.

Si estas condiciones técnico-económicas son de su interés, quedamos a su disposición para la formalización de un contrato con el solicitante para desarrollar las mismas y los aspectos complementarios como el plazo de ejecución, titularidad de instalaciones, etc.

Adicionalmente, ponemos en su conocimiento que tanto su petición como las otras mencionadas con anterioridad hacen necesarias, como parte de los sistemas generales, la construcción de una Subestación 220 KV y su interconexión con la red existente de 66 KV mediante una transformación 220/66 KV.

Por tanto, además de lo indicado anteriormente, es necesario para dar validez al punto de conexión informado, que se realicen las siguientes actuaciones en la red de transporte, sin las cuales no es posible proporcionar la potencia solicitada.

En concreto las instalaciones que es preciso que se encuentren en servicio son:

1. Subestación Cañuelo 220 KV
2. Línea S/C 220 KV Los Barrios-Cañuelo y Línea D/C 220 KV Pinar-Cañuelo

Actualmente estas instalaciones están recogidas en la Planificación de Transporte, prevista en el documento del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio "Planificación de los Sectores de Electricidad y Gas 2008-2016. Desarrollo de las redes de transporte" de mayo de 2008 y están en construcción por el Operador del Sistema de la Red de Transporte (REE).

Asociadas a estas instalaciones de transporte habría que construir las siguientes instalaciones de Distribución:

3. Transformación 220/66KV en Subestación Cañuelo y embarrado de 66 KV

Como se ha indicado, la puesta en servicio de estas instalaciones de Distribución asociadas a las de Transporte son un requisito imprescindible para poder disponer de la potencia solicitada.

Las instalaciones de Distribución correspondientes al punto 3., es decir, la transformación 220/66KV en la Subestación Cañuelo y embarrado de 66 KV, podrá estar sujeto a un resarcimiento a favor de la Autoridad Portuaria Bahía de Algeciras (APBA), por lo que, en su caso, deberán proporcionarnos una justificación de haber satisfecho las condiciones del mismo.

Instalaciones de enlace

Las instalaciones de enlace podrán ser realizadas por cualquier instalador autorizado debidamente homologado con arreglo a las normas de la empresa distribuidora debidamente



C/ Caracolas, S/N
11011 - Cádiz

autorizadas por la Administración competente, serán accesibles, con cerraduras normalizadas, y podrán ser inspeccionadas por la empresa distribuidora.

Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNE (www.cne.es, apdo. Consumidores / Listado de Comercializadoras).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración sobre estas condiciones técnico-económicas en el teléfono 956.26.05.02.

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal

endesa distribución

Joaquin Abad Bolaños
Suministros Especiales SUR

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal R.M. de Barcelona, Tomo 36345, Folio 83, Hoja B 289819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Paralalelo 51, 08004 Barcelona C.I.F.: B82846817

CERTIFICACIONES COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS.

EMALGESA



Empresa Municipal de Aguas de Algeciras, S.A.

Edif. Viver de Europa, Av.
Eliodoro Iglesias
74 910 000 111
Fax 910 001 180

JOSÉ MANUEL IZQUIERDO TOSCANO
C/ Alberta Durero nº 3, Esc. 3, 2ºB
41018 - SEVILLA

Algeciras, 4 de diciembre de 2018

Estimado Sr.:

En relación a su solicitud de punto de vertido para aguas pluviales y residuales, así como el punto de acometida para el suministro del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "Cortijo San Bernabé" en Algeciras, le informamos que desde Emalgesa se garantiza las necesidades de recursos hídricos previstas para el ámbito del sector siempre y cuando se cumple las especificaciones que se describen a continuación:

INFORME TÉCNICO DE RED

ABASTECIMIENTO

En la actualidad las infraestructuras municipales no son suficientes para la dotación aportada para el nuevo uso del sector, por lo que deberá de realizar las siguientes mejoras:

- Nuevo depósito de acumulación para el nuevo sector urbanizable dado que las actuales instalaciones no tienen capacidad suficiente de suministro.
- El nuevo depósito tendrá capacidad para dos días y se alimentará del depósito del Rosero, situado en avenida Bellavista, para lo cual deberá de realizar las modificaciones necesarias tanto en el bombeo como en la impulsión existente.

RESIDUALES

En la actualidad las infraestructuras municipales no son suficientes para la dotación aportada para el nuevo uso del sector, por lo que deberá de realizar las siguientes mejoras:

- Ejecución de nuevo bombeo de aguas residuales para todo el sector, con todo el equipamiento necesario para su buen funcionamiento (reda deabaste automática, telecontrol, grupo electrógeno, etc.).
- La conexión de la impulsión del nuevo bombeo se realizará inicialmente en la rotonda entre la avenida América y avenida Europa y desde allí irá por gravedad.
- Desde esa punta y hasta el evaide situado en el recinto ferial municipal deberá de ejecutarse una nueva red de residuales ampliando la existente en capacidad, para la





cual tendrá que tener en cuenta la realización de un nuevo cruce de la ctra. Cádiz-Málaga.

- Será imprescindible añadir en el proyecto definitivo las mejoras en el bombeo de aguas residuales de los Ladrillos donde vierte este nuevo sector, para adecuar las infraestructuras a los nuevos caudales aportados.

PLUVIALES

Actualmente no existen infraestructuras para recogida de aguas pluviales para el sector, que aparentemente por su propia topografía y por su cercanía al Río Palmones, parece oportuno realizar su salida al arroyo Botafuegos.

Este punto de conexión deberá de ser aprobado por el organismo competente.

Finalmente queremos remarcar desde Emalgesa que las infraestructuras proyectadas deberán de recoger las directrices establecidas en el Plan de Ordenación Urbana y el futuro Plan Director que elabore el Excmo. Ayto. de Algeciras.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Fdo. Salvador Moreno Fontiveros

CERTIFICACIONES COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS.

ARCGISA



PLANOS

I.1.- Situación.

I.2.- Ordenación estructural.

I.3.- Estructura general y orgánica. Sistemas generales.

I.4.- Estado actual de los terrenos.

I.5.- Hipsometría.

I.6.- Drenaje natural del terreno.

I.7.- Red de abastecimiento.

I.8.- Red de drenaje y pluviales.

I.9.- Red de telefonía.

I.10.- Red eléctrica.

I.11.- Afecciones patrimonio arqueológico.

O.1.- Delimitación del sector.

O.2.- Inserción de la propuesta respecto de la ordenación estructural.

O.3.- Usos, densidades y edificabilidades.

O.4.- Estructura general y sistemas generales.

O.5.- Relación patrimonio arqueológico y ordenación estructural.