

El sistema general de espacios libres es considerado como Parque Suburbano del Fresno Sur y sobre el mismo establece un circuito fluvial, determinaciones que son compatibles con el carácter de espacios libres asignados a los terrenos en el Plan Parcial y que no se alteran en la presente innovación.

No obstante, el principio de jerarquía que caracteriza nuestro sistema de planeamiento por un lado, y el mismo texto articulado del Plan por otro, deja claro que sus determinaciones tienen carácter supletorio para todas aquellas materias que se encuentren reguladas por el planeamiento municipal y carácter complementario para las contempladas parcialmente y que ante la posible convergencia de los mismos objetivos o actuaciones prevalecerán las normas o directrices que conlleven mayor grado de protección.

2.5 CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.5.1 Plan Funcional del Área Logística de Interés Autonómico Bahía de Algeciras

Mediante Orden de la Consejera de Fomento y Vivienda, de 23 de enero de 2015, se aprobó el nuevo Plan Funcional del "Área Logística de Interés Autonómico de la Bahía de Algeciras".

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 5/2001, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Área Logística Bahía de Algeciras es un centro de transporte de mercancías de interés autonómico, lo que le otorga un carácter supramunicipal.

En virtud del Artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio, la aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, proyectos y planes relativos a las actuaciones objeto de la declaración de Interés Autonómico tendrá, entre otros, el efecto de vincular directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados en sus determinaciones que, deberán incorporar dichas determinaciones con ocasión de la siguiente innovación urbanística.

Las circunstancias anteriores suponen que los instrumentos de planificación sectorial (el Plan Funcional en tramitación) y territorial sean de aplicación preferente sobre los planeamientos urbanísticos municipales, que deberán incorporar dichas determinaciones con ocasión de la siguiente innovación urbanística.

Como se recoge en el proyecto de Plan Funcional del Área Logística Bahía de Algeciras, en los últimos años se ha venido detectando que la actual ordenación pormenorizada del Sector El Fresno no responde a las actuales necesidades del mercado, lo que se traduce en la imposibilidad de albergar algunos proyectos logísticos que demanda el sector en la Bahía de Algeciras.

En base a lo anterior, el proyecto de Plan Funcional recoge una nueva ordenación pormenorizada del Sector, respetando su superficie y los elementos estructurales.

La siguiente tabla y el esquema adjunto recogen la asignación de superficies por usos:

SECTOR 1- EL FRESNO		
USO	SUPERFICIE (m²)	%
LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN (PLT)	90.536	22,03%
<i>PLT 1</i>	45.754	11,14%
<i>PLT 2</i>	32.340	7,87%
<i>PLT 3</i>	12.442	3,03%
CENTRO DE SERVICIOS COMARCAL (CSC)	68.217	16,60%
<i>CSC 1</i>	38.882	9,46%
<i>CSC 2</i>	29.335	7,14%
ESPACIOS LIBRES	42.422	10,32%
VIARIO	25.130	6,12%
INSTALACIONES TÉCNICAS	11.298	2,75%
SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR	173.285	42,17%
<i>S.G. Espacios Libres</i>	96.808	23,56%
<i>S.G. Viario</i>	72.606	17,67%
<i>S.G. Ferroviario</i>	3.871	0,94%
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	410.888	100,00%

Las Zonas Dotacionales de carácter demanial, que albergan los equipamientos propios de las áreas de transporte según el artículo 8 de la Ley 5/2001, que define el Plan Funcional para el Sector 1-El Fresno, abarcan un total de 68.217 m², lo que supone un 17% del total de la superficie del ámbito. Se identifican con las parcelas CSC-1 y CSC-2. De esta forma se cumple con la reserva mínima para equipamientos que establece la Ley 5/2001, muy superior a lo previsto inicialmente por el Plan Parcial.

Equipamientos del Plan Parcial (según LOUA): 24.109 m² – 5,87% del ámbito

Equipamientos del Plan Funcional (según Ley 5/2001): 68.217 m² – 16,60% ámbito

Se recogen a continuación las determinaciones relativas a los usos permitidos en el sector:

Condiciones de Uso del Centro de Servicios Comarcal (CSC 1 y CSC 2)

Los usos predominantes y compatibles serán los usos definidos en el artículo 8 de la Ley 5/2001, específicos de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

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

h) Suministro de carburantes.

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

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

Dentro del CAC-2 se ha ocupado una parcela que alberga un edificio de servicios administrativos y de oficinas. De esta forma se ofrece la posibilidad del reunir en un mismo espacio a las empresas del sector logístico y de la Comunidad Portuaria, generando importantes sinergias.

Condiciones de Uso de los PLT:

Los usos predominantes serán los correspondientes a las funciones de logística y distribución, combinados con actividades productivas de baja intensidad, entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

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

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

- a) Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura, acabado, personalización de pedidos, y en general, cualquier actividad de valor añadido sobre la mercancía.
- b) Actividades industriales ligeras con procesos de transformación no contaminantes, siempre que incluyan actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a dicha actividad.
- c) Aparcamiento de Vehículos Pesados de uso particular, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.



Plan Funcional vigente del Área Logística Bahía de Algeciras. Sector 1 “El Fresno”

En el Plano de Información I.6, se recoge la ordenación detallada prevista en el Plan Funcional del Área Logística Bahía de Algeciras.

Las parcelas de Centro de Servicios Comarcal (CSC-1 y CSC-2) son dotacionales, cumpliendo con la reserva mínima del 15% establecida en la Ley 5/2001 para los equipamientos propios de áreas de transporte definidos en el artículo 8 de dicha ley.

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

2.5.2 Dominio público viario

El Sector está delimitado al este, por la autovía del mediterráneo A-7 en una longitud de 750 metros, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado y al norte, por la Autovía A-381, en una longitud de 570 metros, perteneciente a la Red de Carreteras de la Junta de Andalucía.

La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, de 12 de Julio, establecen para la protección de las carreteras cuatro zonas diferenciadas:

- **Artículo 12: Zona de Dominio Público Adyacente:**

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de **ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales**, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

- **Artículo 54: Zona de Servidumbre Legal:**

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de **veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- **Artículo 55: Zona de Afección:**

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de **cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- **Artículo 56: Zona de No Edificación:**

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de **cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro

de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

En el Plano de Información I.3. “Estado actual. Usos y afecciones”, se recogen las afecciones del dominio público viario al Sector.

2.5.3 Dominio Público Ferroviario

El Límite oeste del ámbito viene determinado por los terrenos propiedad de ADIF colindantes con la línea de ferrocarril Algeciras-Bobadilla, en una longitud de 620 metros.

La Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas.

Las instrucciones de la Subdirección General de Planificación y Proyectos para la interpretación de la Ley del sector Ferroviario establecen que en los suelos urbanos se aplicarán las distancias reducidas: zona de dominio público: 5 metros, zona de protección: 8 metros y línea límite de edificación : 20 metros.

En el Plano de Información I.3. “Estado actual. Usos y afecciones”, se recogen las afecciones del dominio público ferroviario al Sector.

2.5.4 Dominio Público Viapecuario

De acuerdo con el inventario de vías pecuarias de Andalucía de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Andalucía, el ámbito del Sector de El Fresno no resulta afectado por ninguna vía pecuaria catalogada.

No obstante, el PGOU de Los Barrios vigente prevé un franja de 38m de ancho que discurre paralela a la línea del dominio público del río Palmones al objeto de incorporarlo al sistema general supramunicipal viapecuario de conexión entre las Bahías de Cádiz y Algeciras y que excluye de la clasificación de suelo.

2.5.5 Dominio Público Hidráulico

Los terrenos forman parte de la vega del río Palmones, situados en su margen izquierda, constituyendo parte de la llanura aluvial.

El Ayuntamiento de Los Barrios encargó en el año 2002 el “Estudio del deslinde del Dominio Público Hidráulico del río Palmones a su paso por el Sector El Fresno”, realizado por la empresa Omicrom S.A.

Dicho estudio concluye que, para el caudal de cálculo definido para delimitar el DPH (Estudio LINDE de la entonces Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de