

Nº decreto
717
Fecha de Firma:
20/04/2026
Los Barrios

Miguel Fermín Alconchel Jiménez Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios (Cádiz), en virtud de las competencias que me confiere el ordenamiento jurídico, vengo en dictar el siguiente,

D E C R E T O

Departamento: Gabinete de Alcaldía

Expte./Ref: 2026/DYN_01/000701

Asunto: Decreto desarrollo urbanístico del Sector Guadacorte Sur (SUS-10)


Interesado: Guadacorte, S.A.

Visto el escrito presentado el día 7 de abril de 2026, con número de registro, por D. Juan Pedro Toro de Estrada, con NIF 75877651-F, en representación de la mercantil **GUADACORTE, S.A.** (CIF A-41015124), mediante el cual se solicita a este Ayuntamiento declarar la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda impulsar al Ayuntamiento en su ámbito competencial hasta la finalización de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas, en base a la alta demanda de vivienda existente en el municipio, a los efectos de poder presentar la solicitud de asignación del proyecto a la Unidad Aceleradora de Proyectos ante la Consejería competente en materia de vivienda.

Considerando el cronograma comprometido por el promotor para la tramitación simultánea de la Modificación Puntual del PGOU, el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, con previsión de inicio de obras de urbanización y construcción de viviendas protegidas en plazo inferior a cinco años desde su inicio, y que se adjunta a su escrito de solicitud.

Considerando que con fecha 13 de abril de 2026 ha sido aprobado definitivamente la modificación del PGOU mediante el que se procede al cambio en la clasificación de los terrenos incluidos en el sector, de suelo no urbanizable de carácter rural “pastizales y dehesas” (SUNS-3, urbanizable no sectorizado en el PGOU de 2008) a suelo urbanizable sectorizado, cuya ordenación pormenorizada se desarrolla mediante el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo actualmente en tramitación.

Considerando lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 8 del Decreto-ley 4/2019, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2025, que permite la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de iniciativas residenciales que exijan el desarrollo de instrumentos de ordenación detallada, siempre que se cumplan dos condiciones: (i) reserva de suelo para, al menos, 250 viviendas protegidas y (ii) programación que garantice el inicio de su construcción en plazo inferior a cinco años.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RYLR4DAH7WWPIAQMHPZQCM	Fecha	20/04/2026 11:56:22	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	JOSE LUIS LOPEZ GUIO			
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RYLR4DAH7WWPIAQMHPZQCM	Página	1/3	

Visto, que de acuerdo con el instrumento urbanístico de desarrollo actualmente en tramitación en el señalado Sector Guadacorte Sur (SUS 10) prevé 786 viviendas, de las cuales 276 serán de protección oficial, y que el planning presentado por parte del promotor GUADACORTE S.A. señala que el inicio de la construcción de las VPO se producirá en plazo netamente inferior a cinco años.

Considerando que el señalado Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el fomento de la iniciativa económica y la simplificación administrativa, modificado por el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, exige, para la presentación de la solicitud ante la Consejería competente, el acuerdo municipal que declare expresamente la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda impulsar al Ayuntamiento en su ámbito competencial hasta la finalización de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas, fundamentado en la situación de alta demanda de vivienda en el municipio y en el impacto de la actuación sobre la misma.

Considerando que en el municipio de Los Barrios existe una alta demanda de vivienda protegida, tal y como se acredita en el propio escrito del promotor con las estadísticas oficiales de inscripciones en el Registro de Demandantes de Vivienda (886 inscripciones totales, con régimen de acceso mayoritariamente de protección pública), lo que justifica la necesidad de agilizar al máximo la actuación, que generará 276 viviendas protegidas y contribuirá directamente a la cohesión social y al derecho a una vivienda digna.


Considerando que la actuación tiene un impacto significativo sobre la situación de la vivienda en el municipio, al tratarse de una de las pocas reservas de suelo urbanizable con aptitud residencial.

En virtud de las facultades que me han sido conferidas por la vigente legislación de Régimen Local, en especial por el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en su actual redacción, **VENGO A RESOLVER:**

Primero.- Declarar la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda al Ayuntamiento de Los Barrios en su ámbito competencial en relación con el desarrollo urbanístico del Sector Guadacorte Sur (SUS-10), incluyendo, sin carácter limitativo:

- La tramitación del Plan Parcial de Ordenación.
- La tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.
- La licencia de obras de urbanización y de edificación.
- Cualesquiera otros actos administrativos necesarios hasta la completa ejecución de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RYLR4DAH7WWPIAQMHPZQCM	Fecha	20/04/2026 11:56:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOSE LUIS LOPEZ GUIO		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RYLR4DAH7WWPIAQMHPZQCM	Página	2/3





Dicha declaración de urgencia se fundamenta en la alta demanda de vivienda existente en el municipio y en el impacto positivo de la actuación sobre la misma, conforme al artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2025.

Segundo.- Ordenar la remisión de la presente resolución, junto con el escrito de solicitud del promotor y la documentación anexa que lo acompaña a la Consejería competente en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 8 del Decreto-ley 4/2019, en la redacción dada por el Decreto-ley 1/2025.

Tercero.- Publicar la presente resolución en el Tablón de Edictos Electrónico del Ayuntamiento, para general conocimiento, y notificarla al interesado, GUADACORTE, S.A.

Cuarto.- Dar cuenta al Pleno en la próxima sesión ordinaria que se celebre de la presente Resolución, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 42 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Así lo dijo, manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios en la fecha de la firma electrónica que figura en el presente Documento. De lo que como Secretario General doy fe y se procede a su transcripción al Libro de Resoluciones.

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. Miguel Fermín Alconchel Jiménez.

Fdo. José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RYLR4DAH7WWPIAQMHPZQCM	Fecha	20/04/2026 11:56:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	JOSE LUIS LOPEZ GUIO		
Firmado por	MIGUEL FERMIN ALCONCHEL JIMENEZ		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RYLR4DAH7WWPIAQMHPZQCM	Página	3/3

