

**AVANCE - BORRADOR DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-7 LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

**AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.
D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA – DR. ARQUITECTO**

I	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.	3
1.1	ANTECEDENTES.	4
1.2	OBJETO DEL DOCUMENTO.	4
1.3	JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO.	5
1.4	INICIATIVA Y REDACCIÓN.	6
II	MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.	
2.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	7
2.2	ENCUADRE URBANO.	8
2.3	CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO.	12
2.4	INFRAESTRUCTURAS URBANAS.	15
2.5	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	15
2.6	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.	16
2.7	AFECCIONES POR NORMATIVA SECTORIAL Y AMBIENTAL.	18
III	MEMORIA DE ORDENACIÓN.	
3.1	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN.	23
3.2	PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.	24
3.3	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.	32
	3.3.1 ALTERNATIVA 0.	
	3.3.2 ALTERNATIVA 1.	
	3.3.3 ALTERNATIVA 2.	
	3.3.4 ALTERNATIVA 3.	
3.4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	39
3.5	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES.	41
3.6	JUSTIFICACIÓN DE LA VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU A TRAVÉS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.	45
IV	PLANOS.	

I INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

El ámbito objeto del presente Documento corresponde al **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS 7 “Parque Tecnológico”, incluido dentro del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios** (en adelante, PGOU de Los Barrios), aprobado definitivamente de manera parcial por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 22 de Abril de 2008, según Acuerdo de la C.P.O.T.U., y publicado en BOJA nº 131 con fecha 3 de Julio de 2008.



PGOU Los Barrios – Identificación del sector SUS-7.

El presente documento se ha redactado conforme a la vigente **Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA)** y al **Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada LISTA (en adelante, RGLISTA)**.

De acuerdo con el artículo 77 de la LISTA y el artículo 101 del RGLISTA:

- El Documento se redacta con carácter de **AVANCE**, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada, que requiere ser sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica EAE, el Avance tendrá en este caso también la consideración de **BORRADOR DEL PLAN**, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

1.1 ANTECEDENTES.

Para el sector objeto de este Documento, se redactó Plan Parcial de Ordenación que obtuvo Aprobación Inicial en Pleno del Ayuntamiento de Los Barrios en sesión de fecha 19 de Julio de 2010. Posteriormente, se evacuaron Informes Sectoriales a dicho Plan Parcial de Ordenación por parte de distintos organismos.

Sin embargo, después de dicha Aprobación Inicial, no se continuó con los trámites, dejando en suspenso la Aprobación Definitiva del documento, quedando por todo ello paralizado el procedimiento para el desarrollo de dichos suelos.

En Junio de 2022, tras la publicación y la entrada en vigor de la LISTA, se presentó ante el Ayuntamiento de Los Barrios Propuesta de Delimitación del Sector.

La LISTA, en su *disposición transitoria primera, apartado a) 3º*, consideraba que los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado estaban ya delimitados, pero no concretaba el trámite a realizar:

“3º. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado ... A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas”.

Sin embargo, la posterior publicación del RGLISTA en Diciembre de 2022 vino a arrojar luz sobre el carácter preceptivo de la elaboración de la Propuesta de Delimitación, estableciendo la innecesidad de realizar Propuesta de Delimitación previa a los Planes Parciales de Ordenación para los Suelos Urbanizables Sectorizados (en nomenclatura según LOUA).

Así, de acuerdo al RGLISTA, disposición transitoria segunda, apartado 1:

“1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación hno memorizada urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa...”

Se procede por lo tanto en la actualidad a la elaboración de un nuevo Plan Parcial de Ordenación, que se adecue a las necesidades actuales de usos para el Sector.

1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del documento es la redacción del Plan Parcial de Ordenación en relación al sector de Suelo Urbanizable sectorizado SUS-7 “Parque Tecnológico”, recogido en el PGMOU de Los Barrios (Cádiz).

Conforme al artículo 67 de la LISTA y al artículo 90 del RGLISTA, el objeto de los Planes Parciales de Ordenación es delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico, debiendo respetar para ello las determinaciones previas establecidas, en su caso, por el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística.

Según el artículo 90 del RGLISTA, el documento deberá justificar además si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes.

El sector de suelo **SUS-7 “Parque Tecnológico”** está clasificado por el PGMOU de Los Barrios como **Suelo Urbanizable Sectorizado**.

Según la LISTA, *disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor*, apartado a) punto 1º, los Suelos Urbanizables Sectorizados tienen la consideración de Suelo Rústico, pues no cumplen las condiciones establecidas para el suelo urbano en el artículo 13 de la LISTA ni están clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

Asimismo, como se ha indicado anteriormente, en la citada disposición transitoria, apartado a) punto 3º, *“los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas”.*

Se trata por lo tanto de un Suelo Rústico, ATU-NU, que no necesita Propuesta de Delimitación previa, al encontrarse ya delimitada.

Sobre la delimitación establecida en el PGMOU, es necesario precisar que, según el artículo 78 punto 2 b) del RGLISTA, *“justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma”.*

1.3 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO ELEGIDO.

La LISTA establece en su exposición de motivos que uno de sus principales objetivos es el de poder responder a los cambios sociales y económicos con la misma velocidad a la que éstos se producen en las ciudades del siglo XXI.

El régimen de las ATU establece el novedoso procedimiento de delimitación, donde se establecen los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo, de tal manera que, sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general, se permita agilizar la respuesta a las demandas y necesidades que surgen y no puedan atenderse con el suelo urbano disponible en la ciudad.

Esta adaptación rápida y ágil a las nuevas necesidades de la ciudad se propicia gracias al establecimiento de unos instrumentos de planeamiento más prácticos, realistas, ejecutables, y no meramente teóricos. De modo que, al romper la jerarquía del planeamiento tradicional, al separar en dos escalas la ordenación urbana entre ordenación general y ordenación detallada, se otorga plena competencia a los instrumentos de ordenación detallada de forma relacionada, aunque independiente de la ordenación general.

1. En relación al régimen de la actuación prevista:

De acuerdo a la LISTA, disposición transitoria primera, apartado a) 3ª:

“3ª. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas”.

De acuerdo al RGLISTA, disposición transitoria segunda, apartado 1:

“1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

A) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.

B) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

C) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resultan de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la ley 7/2021 de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

D) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la terminación establecida por éste”.

En relación a la posibilidad de modificación o la aceptación de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general vigentes, es necesario aclarar que, de acuerdo al RGLISTA, disposición transitoria tercera, apartado 3:

“3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizar realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la administración de una propuesta de delimitación de la actuación”.

2. En relación al instrumento de planeamiento necesario para su desarrollo:

A tenor de la LISTA, el suelo SUS-7 “Parque Tecnológico”, queda clasificado como suelo rústico común, y delimitada la ATU-UN por las determinaciones de la ficha del PGMOU, a efectos de la transformación del suelo a urbano.

El RGLISTA, como se ha comentado anteriormente, a través de su disposición transitoria tercera, ampara al propio Plan Parcial de Ordenación, como instrumento de ordenación urbanística detallada, para poder realizar modificaciones de las determinaciones establecidas por el instrumento de planeamiento general vigente.

De acuerdo a la LISTA, artículo 67:

- “1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto de limitar establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.*
- 2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal”.*

Según el RGLISTA, artículo 90:

- “1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.*
- 2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones del artículo 78.2.b), c), d), f), g), h) y j), que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos de Ordenación Municipal.*
- Se deberá justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, en función de sus características y superficie, conforme a lo establecido en el artículo 78.2.a)”.*

Por todo lo anteriormente expuesto, de acuerdo al anterior, el régimen que corresponde a la actuación es el establecido para las Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATU-UN), y su ordenación detallada se llevará a cabo mediante Plan Parcial de Ordenación.

1.4 INICIATIVA Y REDACCIÓN.

La iniciativa del presente Avance Borrador del Plan Parcial de Ordenación corresponde a Azahar Global Capital, S.L., con CIF B-73.047.649 y domicilio en plaza Fuensanta (edificio Hispania), nº 2 – 11º B de MURCIA, C.P. 30.008, como entidad propietaria mayoritaria de los suelos pertenecientes al ámbito de actuación (véase apartado 2.5. Estructura de la Propiedad).

El autor de este Avance Borrador del Plan Parcial de Ordenación es D. Ignacio Soriano Somovilla, doctor arquitecto y urbanista, colegiado nº 432 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz; por encargo de dicha sociedad Azahar Global Capital, S.L.

II MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El presente documento de Avance Borrador de Plan Parcial de Ordenación se desarrolla sobre el ámbito del Sector SUS-7 "Parque Tecnológico" (así definido por el PGMOU vigente), situado en el municipio de Los Barrios, en la comarca del Campo de Gibraltar.

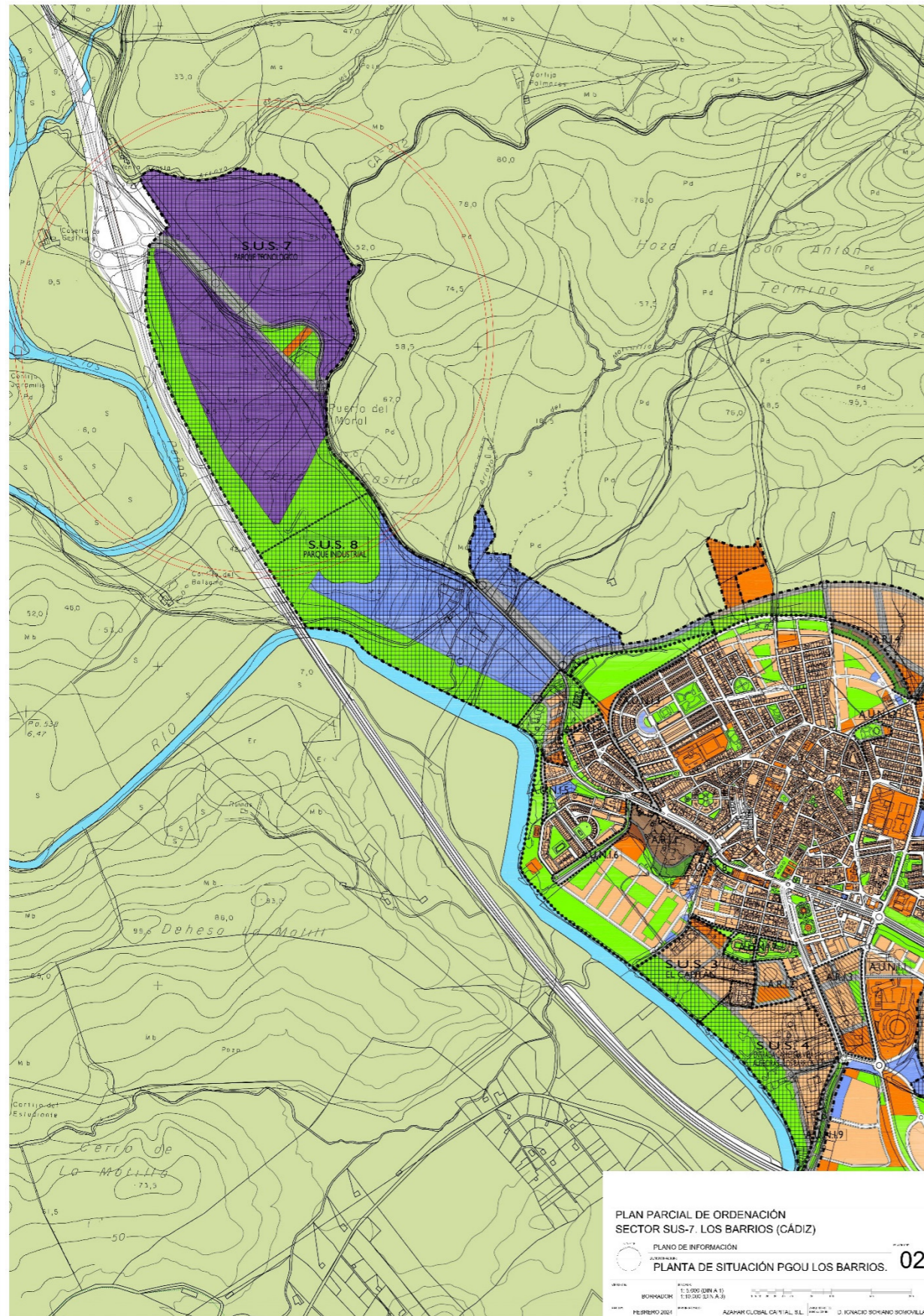
Se sitúa este Sector al Noroeste del núcleo urbano de la ciudad de Los Barrios, junto al acceso Oeste a la ciudad desde la autovía A-381 Jerez-Los Barrios (conocida como la Ruta del Toro), salida "Los Barrios (Oeste)" km 80 de la misma.

El ámbito del sector tiene forma irregular, con una superficie total de 579.000 m² de suelo según la ficha de planeamiento del PGMOU de Los Barrios.

Las distintas lindes del Sector son las siguientes:

- Al Oeste, linda con la citada Autovía A-381 Jerez-Los Barrios, así como el nudo de acceso desde la misma (salida "Los Barrios (Oeste)" km 80) .
- Al Norte, linda con el arroyo de Los Bacalaos y con fincas agrícolas y ganaderas.
- Al Este, linda con fincas agrícolas y ganaderas, con parte de la carretera C-440a (que asimismo atraviesa el sector) y con la carretera CA-9207, perteneciente esta última a la Diputación de Cádiz.
- Al Sur, linda con el Sector SUS-8 "Parque Industrial".





2.2 ENCUADRE URBANO.

El Sector SUS-7 "Parque Tecnológico", objeto del presente documento de Avance Borrador de Plan Parcial de Ordenación, se localiza al Noroeste del núcleo urbano principal de Los Barrios, en el acceso Oeste desde la autovía A-381, siendo atravesada por la antigua carretera de Jerez C-440a.

Al Sur de dicho sector se encuentra el sector SUS-8 "Parque Industrial", cuyo Plan Parcial de Ordenación también se está tramitando, y que limita a su vez con el extremo Noroeste del núcleo urbano. Por lo tanto, una vez desarrollados ambos sectores, conformarán la entrada Noroeste del núcleo de Los Barrios, de modo que la trama urbana de Los Barrios se extenderá hasta el nudo de acceso de la autovía A-381.

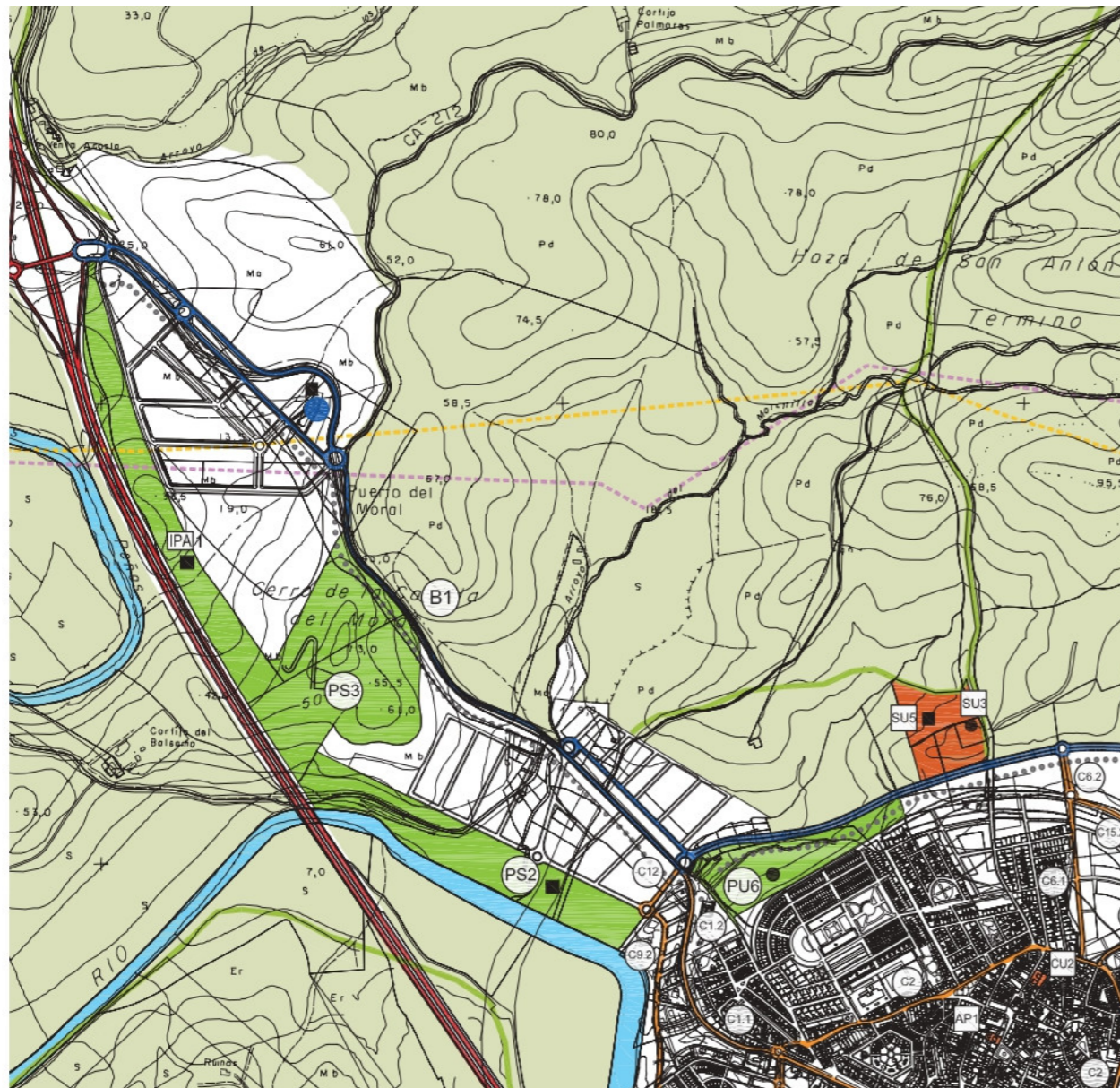
2.2.1 RED DE ESPACIOS LIBRES.

Conforme a los planos de ordenación del PGMOU de Los Barrios, y a la ficha del Suelo Urbanizable Sectorizado del sector SUS-7, queda establecida para este ámbito la localización de dos sistemas generales de espacios libres, que confieren a la ordenación una importante presencia de espacios libres y zonas verdes:

- Por un lado, el Sistema General de Espacios Libres SGEL-PS-3-1 "Parque Suburbano del Cerro del Moral". Situado en el extremo Sur del sector, en la linde con el sector SUS-8 Parque Industrial, este parque se sitúa en ambos sectores, en el promontorio del Cerro del Moral. Para enfatizar el carácter primordial de este Parque en la ordenación del sector y en la imagen urbana del conjunto, la ficha del PGMOU indica que "en el ámbito del Parque Suburbano se planteará la localización de una pieza dotacional compatible de carácter singular que fortalezca la capacidad de atracción de este espacio".
- Por otro lado, el Sistema General de Espacios Libres SGEL-AIP-1 Área de Integración Paisajística de la autovía A-381, que resuelve la fachadización del Parque hacia la A-381. Dicha infraestructura verde sirve de "colchón" con la autovía y el sector, preservando la imagen de conjunto, y permitiendo la transición entre la infraestructura de la vía rápida y la trama urbana.

Es necesario indicar que ambos sistemas generales de espacios libres se prolongan hacia el Sur, quedando a caballo y en continuidad con el sector SUS-8 "Parque Industrial", y con el Parque Suburbano PS2 del Palmones que se desarrolla en el citado SUS-8; obteniéndose una imagen unitaria que trasciende la dimensión de cada uno de los sectores, lográndose una intervención a mayor escala, que potencia esa respuesta única de conjunto.

Según queda recogido en la Memoria de Ordenación del vigente PGMOU de Los Barrios: "El espacio de transición entre el Tecnoparque y la A-381 y, fundamentalmente, el Cerro del Moral, que actúa de rótula espacial entre aquel y el Parque Industrial localizado en continuidad con el núcleo principal de Los Barrios. Son los parques Suburbanos PS-2 y PS-3. En este caso la relación con la Vega del Palmones se concreta en términos de dominio visual dada la caracterización topográfica de este espacio. Se considera un ámbito especialmente apto para la implantación de equipamientos singulares vinculados con las actividades a desarrollar en el Tecnoparque".



PGMOU de Los Barrios: Sistemas Generales de Espacios Libres en los Sectores SUS-7 y SUS-8.

Así quedan definidos en el vigente PGMOU de Los Barrios:

"Parques Suburbanos (PS): que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población, a los que se les asigna una finalidad fundamentalmente restauradora y paisajística, en las que el ciudadano pueda desarrollar una variada gama de actividades y, asimismo, entrar en contacto con la naturaleza".

Parques Suburbanos Propuestos:

PS3. Cerro del Moral.

"Se trata de un espacio libre localizado entre los siguientes corredores territoriales, al sureste la Autovía A-381 y al norte el tramo accidental de la CC-440. Forma parte de las estribaciones del cerro del Moral, caracterizado por su topografía y presencia visual en el paisaje barreño, funciona de rótula de articulación entre el ámbito correspondiente al Tecnoparque y los terrenos destinados a Parque Industrial. En él podrán implantarse actividades dotacionales singulares con carácter complementario a las desarrolladas en el ámbito del Tecnoparque".

PS2. Parque del río Palmones vinculado al Polígono Industrial.

"Espacio libre vinculado a la margen izquierda del Río Palmones, localizado al sur de la carretera comarcal 440, resuelve la transición entre el Parque industrial propuesto por el Nuevo Plan y el Río Palmones. Posee una morfología longitudinal que configura el límite sur del mencionado sector de actividades económicas y para el que se propone un tratamiento adecuado, reforestación y /o ajardinamiento, posibilitando el uso y disfrute de este espacio de considerable valor paisajístico como consecuencia de la presencia del Río Palmones".

Áreas de Integración Paisajística de las Infraestructuras (API):

"Bajo este epígrafe incluiremos todos aquellos espacios que acompañan al trazado de los corredores infraestructurales, tanto viarios como ferroviarios que conforman la red principal de conexiones intermunicipales y que contribuyen a orlar las infraestructuras, existentes y propuestas, con el objeto de mejorar su correcta integración en la ciudad-territorio resultante".

AP.1. Integración Paisajística de la A-381 en el ámbito del Parque Tecnológico.

"Se trata de espacios libres que acompaña al trazado de la A-381 a su paso por el ámbito occidental del núcleo de Los Barrios y, al mismo tiempo, resuelve la transición entre el Parque Tecnológico y dicha arteria de comunicación territorial. Las actuaciones previstas estarán enfocadas a mejorar y acondicionar estos filamentos intersticiales con la finalidad de integrarlos coherentemente dentro del

modelo propuesto, mediante operaciones de ajardinamiento y reforestación con el empleo de especies autóctonas".

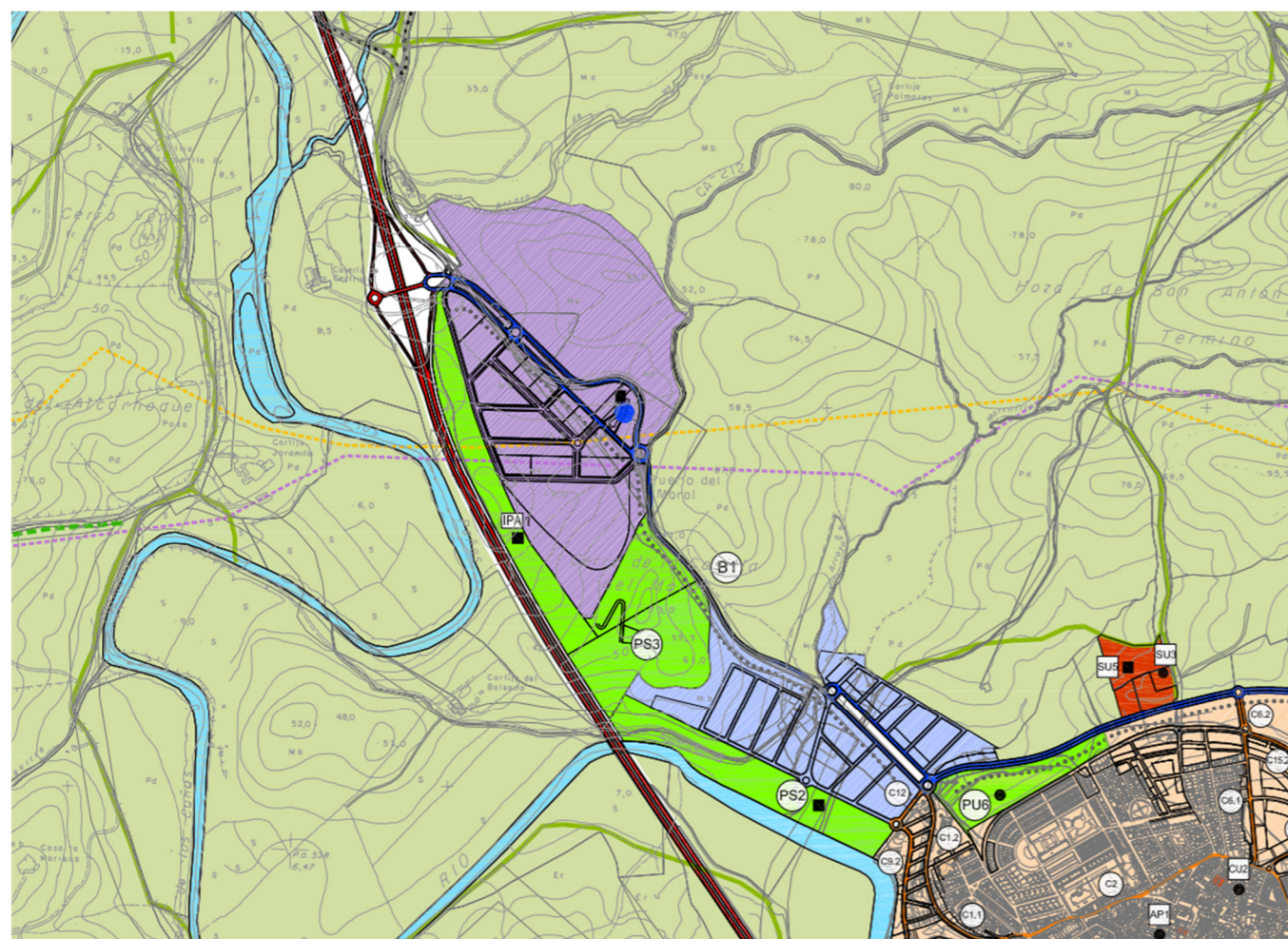
Parques Urbanos (PU):

"Son áreas superficialmente relevantes en la que se va a contextualizar la estrategia de territorialización de las actividades colectivas de la población de núcleo. Su relación con formaciones geográficas significativas contribuye al reconocimiento e identificación de los mismos. Estos espacios han de cumplir determinadas funciones relacionadas con el ocio, el reposo y la expansión de la población. Han de contribuir a mejorar la salubridad y calidad ambiental de la ciudad".

Parques Urbanos existentes:

PU6.1. Parque de Lazareto. (en el Sector SUS-8)

"Se trata de un espacio libre existente fruto del desarrollo del Sector Lazareto y se concibe más como un área que resuelve la transición entre lo urbano y lo rural"



2.2.2 RED DE COMUNICACIONES.

Como se ha descrito anteriormente, el Sector SUS-7 se sitúa junto al acceso Oeste desde la autovía A-381, siendo atravesada por la antigua carretera de Jerez C-440a. Desde su zona Oeste se da acceso también a la carretera de la Diputación de Cádiz CA-9207.

A-381 Autovía Jerez-Los Barrios:

Pertenciente al Sistema General Viario de Nivel Territorial, Red Principal, Conexiones Intermunicipales (RVA), que el PGMOU define como : "Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante, ya sea en itinerarios, nacionales, regionales o metropolitanos. La permeabilidad con el tejido urbano atravesado será escasa, control total de accesos siendo utilizada por algunas de las edificaciones de sus márgenes como mero escaparate de su actividad. El estacionamiento no tiene cabida en esta red. El régimen de funcionamiento de la vía será el de circulación continua, por lo que todos los nudos estarán diseñados a distinto nivel –enlaces-. Por todo ello, los viajes que prioritariamente utilizan esta red son los de larga distancia interurbana y metropolitanos, mejorando las condiciones de acceso a la ciudad y al travesía de la misma sin detenerse.

Por los altos volúmenes de tráfico canalizados son las vías que mayor impacto ambiental producen en el medio urbano, debiendo ser cuidadosamente diseñada tanto la propia infraestructura (calzadas deprimidas, pavimentos antirruído, pantallas de protección acústica, diques de tierra, etc.) como el entorno atravesado (distancia suficiente de la línea límite de edificación, control de usos de los edificios situados en los márgenes, etc.).

RVA1. Autovía A-381.

Arteria Viaria encargada de canalizar los tráficos de incidencia regional. Adquiere un notable protagonismo en el modelo de accesibilidad territorial de la Aglomeración Urbana al mejorar significativamente la comunicación viaria con dos centros subregionales de la Comunidad como son Jerez de la Frontera y Sevilla, nodos básicos en la red de comunicaciones regional, nacional y, en el caso de la capital, internacional".

CC-440a.

Pertenciente al Sistema General Viario Nivel interurbano, Red de Primer Orden Conexiones ínter núcleos: (RVB).

"Son los viarios por los que discurren la mayoría de los flujos entre los distintos asentamientos de la población de actividad del municipio, y su función es estructural el interior del territorio municipal, así como daba acceso a los distintos asentamientos compatibilizando los movimientos interurbanos con los urbanos. Esta red ha sido enlace entre la superior de carácter territorial o metropolitano, y la que integra la malla del viario urbano, soportando tráficos urbanos y también comarcales. Aunque su uso

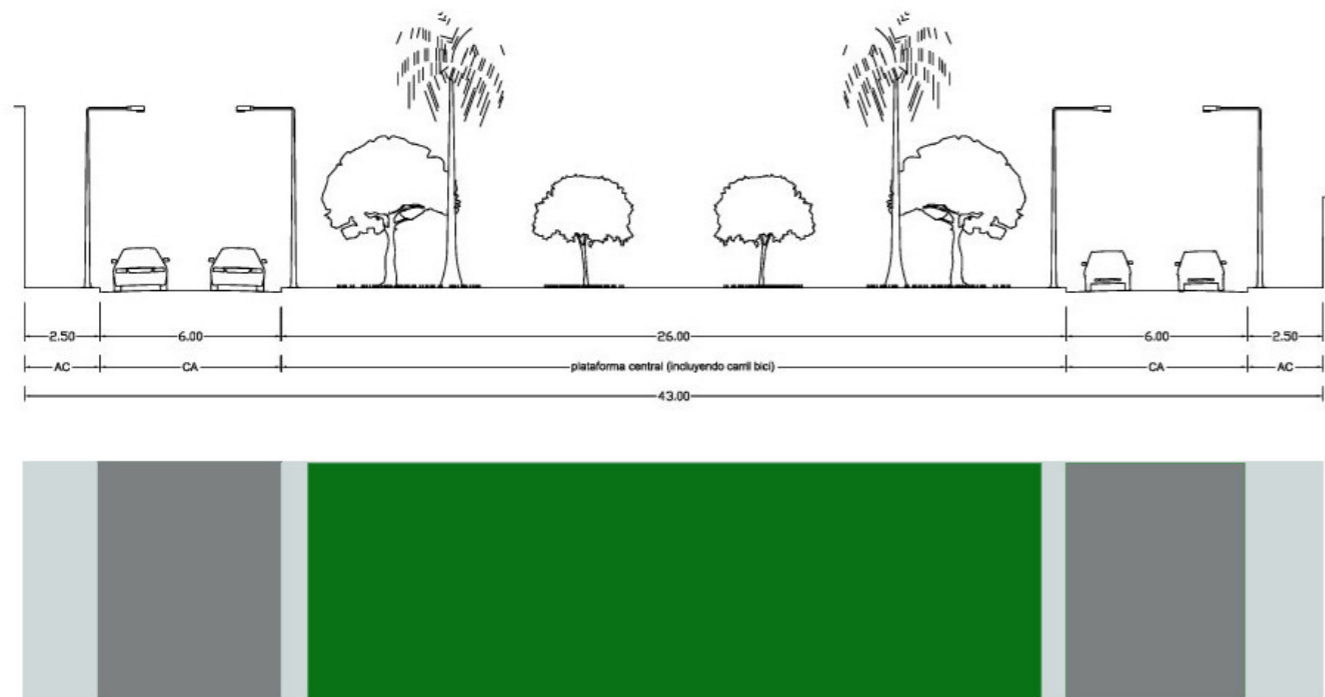
fundamental sigue siendo el de canal de transporte para tráfico rodado, el peatón cuenta con su propio espacio de movimiento. Tendrán control parcial de accesos. Los nudos con el resto de la red serán en general a nivel -intersecciones-, lo que le confiere un régimen de circulación interrumpida".

Su transformación queda recogida en la Memoria de Ordenación del vigente PGMOU de Los Barrios:

"RVBI: Tramo Occidental de la CC-440.

Se trata de una preexistencia viaria que va a sufrir una sustancial transformación morfo-funcional en el modelo territorial establecido en la revisión del Plan General de ordenación urbanística de Los Barrios, en relación con la estrategia de la habitación localización de actividades y población que se propone:

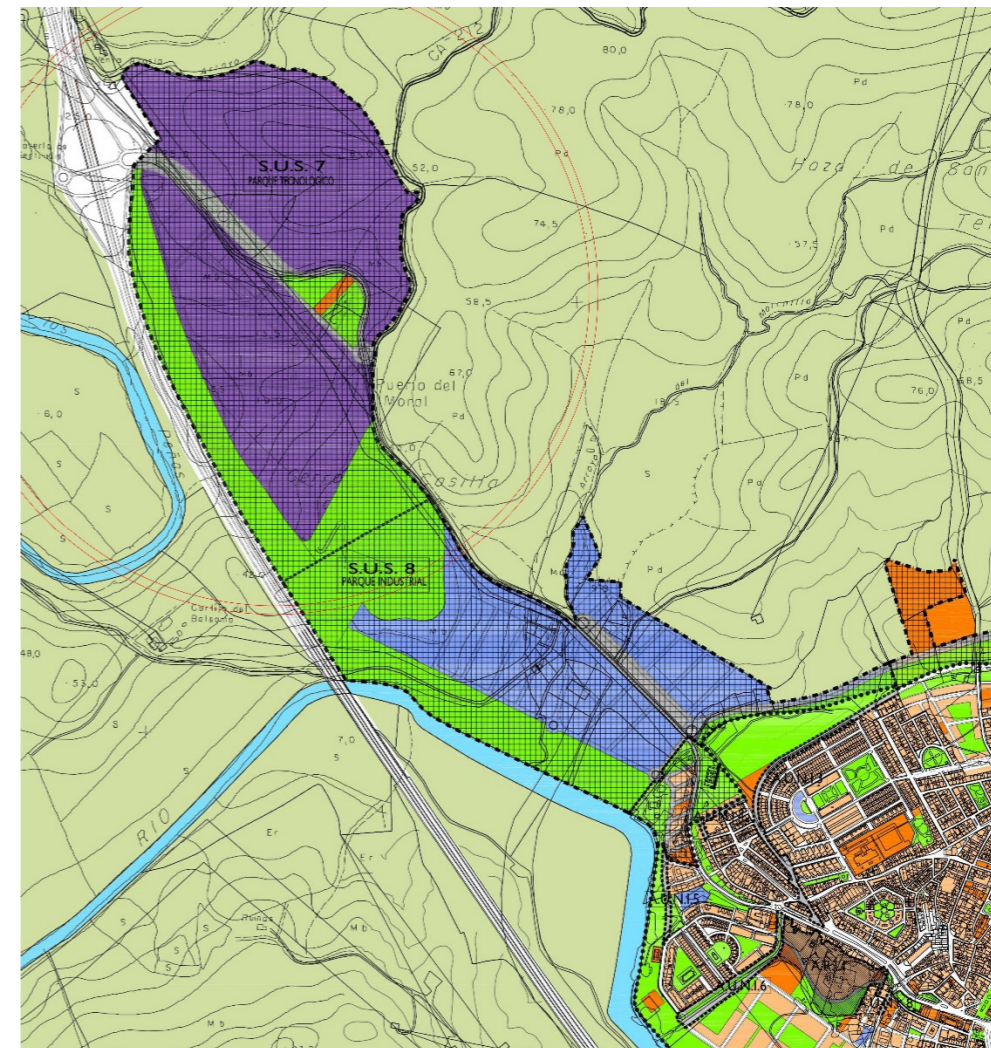
Discurre entre el nudo actual con la A_381 a la altura de la Venta del Frenazo y el borde urbano occidental del núcleo principal de Los Barrios. Se va a constituir en el soporte de los desarrollos previstos al Oeste del mismo entre dicha arteria y la A-381, aportándoles una óptima accesibilidad. Este ámbito espacial va a tener una vital importancia en la definición del nuevo modelo territorial al contener el desarrollo de un Parque Tecnológico en los suelos lindantes con el enlace con la A-381 y del Parque Industrial de Los Barrios, en los terrenos contiguos al núcleo urbano, actuación esta que va a permitir desactivar desarrollos industriales previstos en el plan vigente en localizaciones que consideramos inadecuadas (antiguo Sector 4 del Plan General anterior)".



Se convierte así en una arteria verde, que permite el paseo por la mediana central. SU carácter de viario principal lleva implícito el hecho de que no se permita el aparcamiento en él, pues dificultaría la circulación.

2.2.3 USOS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

En la actualidad no existen en la zona actividades económicas, al margen de una estación de servicio en el acceso desde el nudo de la Autovía A-381. Como se ha comentado, la zona al Noroeste del núcleo urbano de Los Barrios pretende "entrar en carga" mediante el desarrollo de dos ámbitos así previstos en el PGMOU, el SUS-7 y el SUS-8; de modo que se conforme una trama urbana continua desde el acceso de la autovía hasta el núcleo urbano.





2.3 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO.

2.3.1 ESTRUCTURA GEOLÓGICA.

Queda definida en el correspondiente DIE Documento Inicial Estratégico redactado por la Consultoría Ambiental GeAmbiental, S.L., en base a los datos obtenidos en REDIAM.

2.3.2 TOPOGRAFÍA.

La topografía del sector posee sus puntos más bajos en las inmediaciones de la autovía A-381 (linde Oeste), con cotas que oscilan entre +16,00 y +18,00 m. Se va elevando con dos puntos elevados, el primero situado en el cerro del Moral (zona Sudeste), que alcanza la cota +70,00 m; y el segundo situado en la linde Nordeste, hacia la zona de la carretera CA-9027 de Diputación que conecta con el Vertedero de la Mancomunidad (cota hasta +50,00 m).

Se adjunta en la planimetría correspondiente a este Documento plano topográfico de estado actual.

2.3.3 HIDROGRAFÍA.

Se adjunta EHH Estudio Hidrológico e Hidráulico redactado por D. Antonio Silva Santos, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 25.071.

2.3.4 VEGETACIÓN.

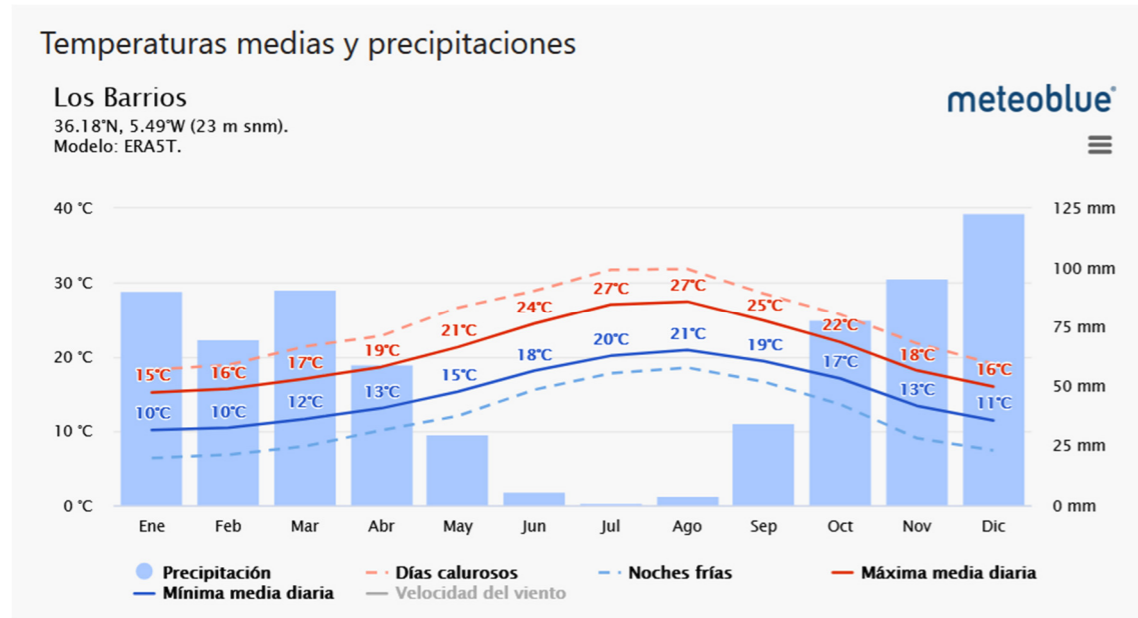
Se adjunto "Estudio de los Hábitats de interés Comunitario en los sectores SUS-7 y SUS-8. Los Barrios", elaborado por la Consultoría Ambiental GeAmbiental, S.L.

2.3.5 CLIMATOLOGÍA.

Se adjuntan datos climatológicos de Los Barrios, según meteoblue, web de datos meteorológicos utilizada para Certificación Energética y estrategias de sostenibilidad en edificios y urbanizaciones.

Los diagramas climáticos de meteoblue se basan en 30 años de simulaciones de modelos meteorológicos por hora y están disponibles para todos los lugares de la Tierra. Ofrecen buenas indicaciones de los patrones climáticos típicos y de las condiciones esperadas (temperatura, precipitación, insolación y viento).

Temperaturas medias y precipitaciones



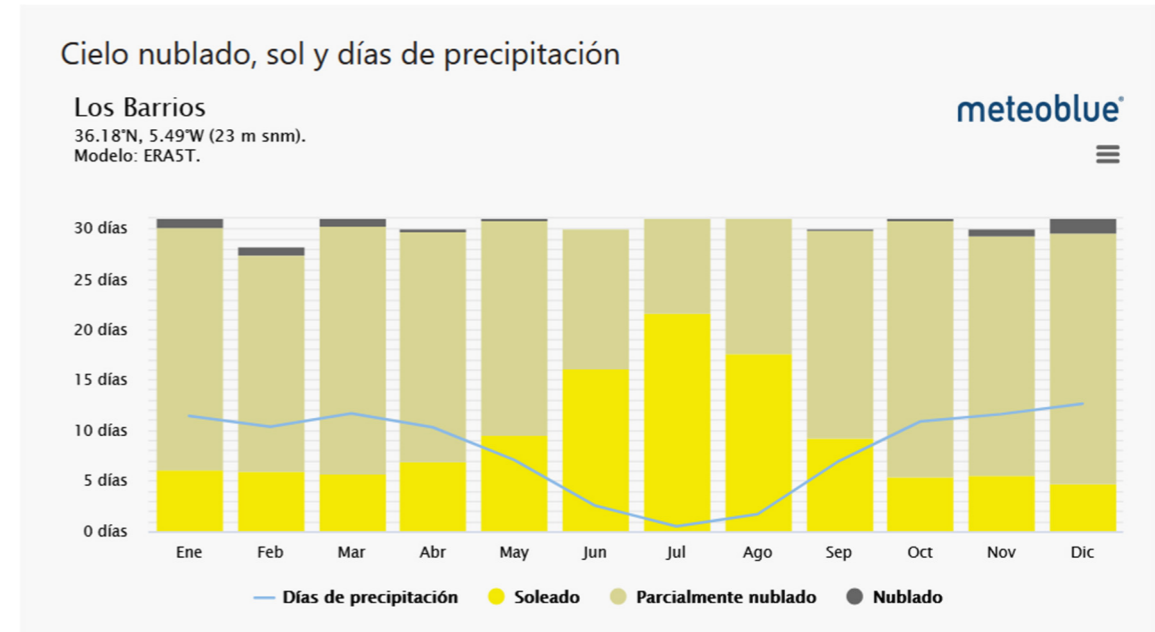
La "máxima diaria media" (línea roja continua) muestra la media de la temperatura máxima de un día por cada mes de Los Barrios. Del mismo modo, "mínimo diaria media" (línea azul continua) muestra la media de la temperatura mínima. Los días calurosos y noches frías (líneas azules y rojas discontinuas) muestran la media del día más caliente y noche más fría de cada mes en los últimos 30 años. Las velocidades del viento no se visualizan normalmente, pero se pueden ajustar en la parte inferior de la gráfica. El gráfico de la precipitación es útil para la planificación de los efectos estacionales. Precipitaciones mensuales por encima de 150 milímetros son en su mayoría húmedas, por debajo de 30 milímetros en la mayor parte secas.

La *temporada templada* dura 2,8 meses, del 21 de junio al 15 de septiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 26 °C. El mes más cálido del año en Los Barrios es agosto, con una temperatura máxima promedio de 28 °C y mínima de 21 °C.

La *temporada fresca* dura 4,0 meses, del 19 de noviembre al 21 de marzo, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 18 °C. El mes más frío del año en Los Barrios es enero, con una temperatura mínima promedio de 10 °C y máxima de 16 °C.

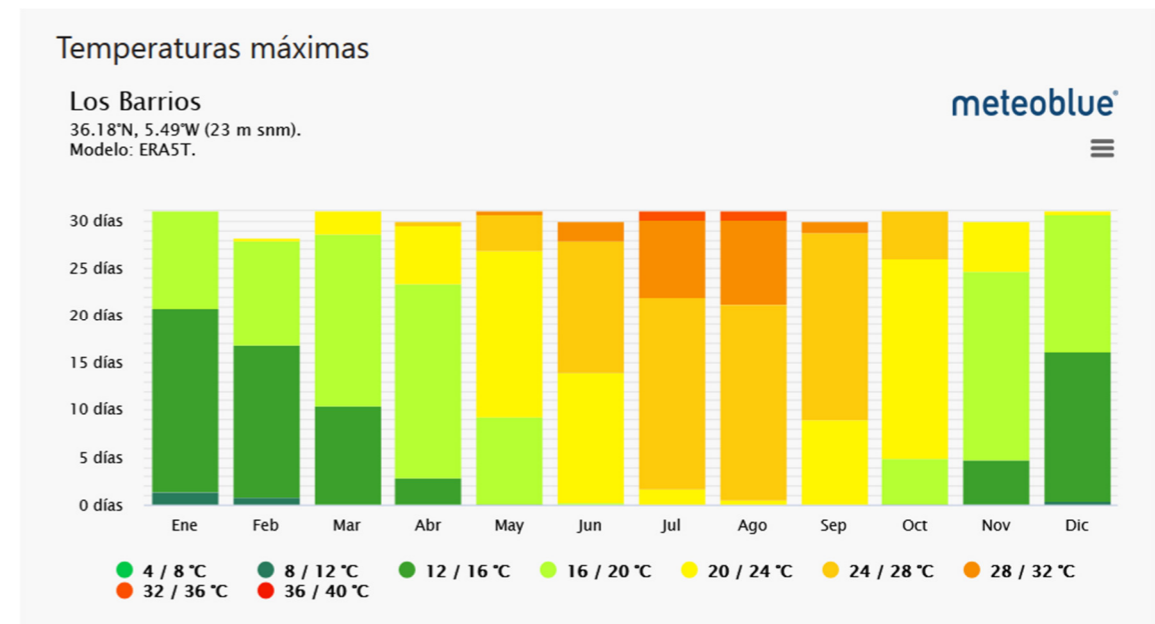
Promedio	ene.	feb.	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sept.	oct.	nov.	dic.
Máxima	16 °C	16 °C	18 °C	20 °C	22 °C	25 °C	28 °C	28 °C	26 °C	22 °C	19 °C	16 °C
Temp.	13 °C	13 °C	15 °C	16 °C	18 °C	21 °C	24 °C	24 °C	22 °C	19 °C	16 °C	14 °C
Mínima	10 °C	11 °C	12 °C	13 °C	15 °C	18 °C	20 °C	21 °C	19 °C	17 °C	13 °C	11 °C

Cielo nublado, sol y días de precipitación



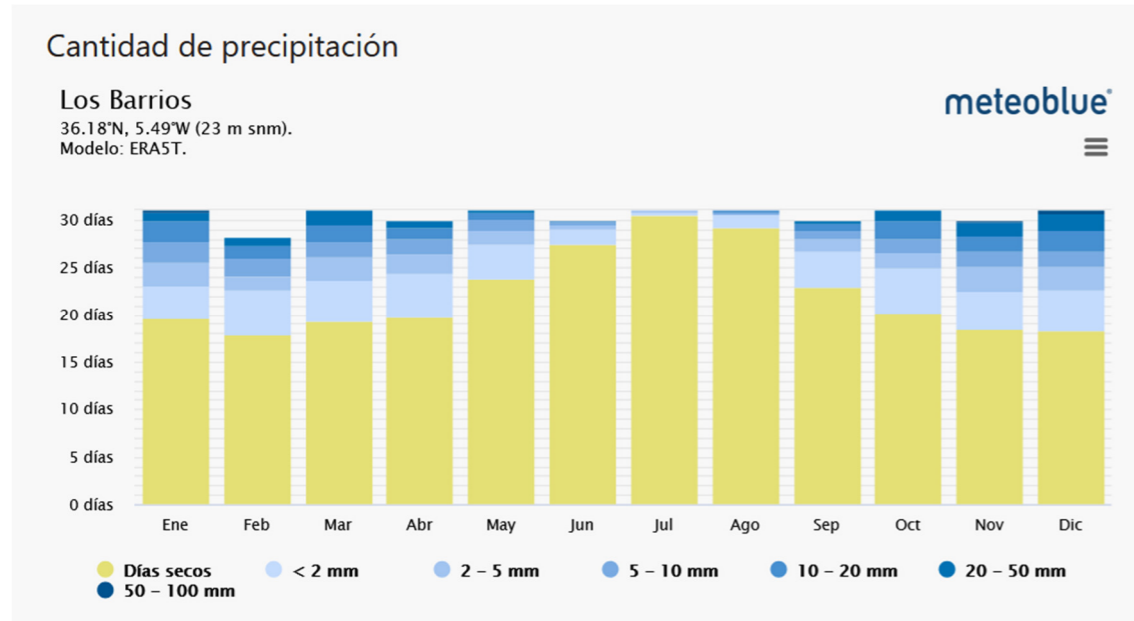
El gráfico muestra el número mensual de los días de sol, en parte nublados, nublados y precipitaciones. Los días con menos de 20% de cubierta de nubes se consideran como días soleados, con 20-80% de cubierta de nubes como parcialmente nublados y más del 80% como nublados.

Temperaturas máximas



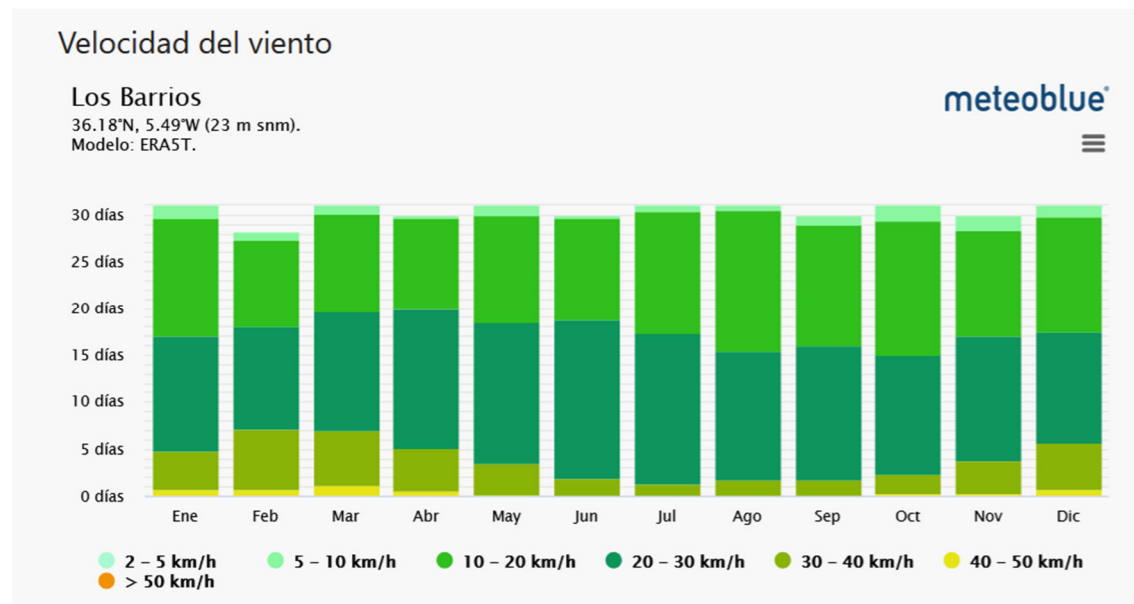
El diagrama de la temperatura máxima en Los Barrios muestra cuántos días al mes llegan a ciertas temperaturas.

Cantidad de precipitación



El diagrama de precipitación para Los Barrios muestra cuántos días al mes, se alcanzan ciertas cantidades de precipitación.

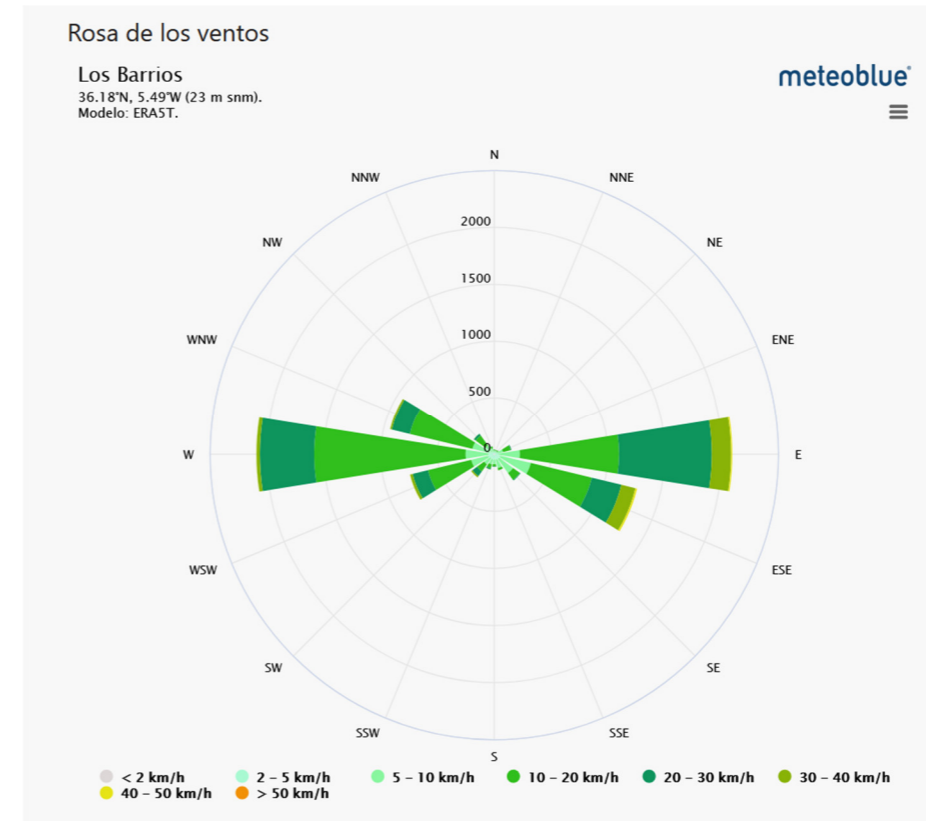
Velocidad del viento



El diagrama de Los Barrios muestra los días por mes, durante los cuales el viento alcanza una cierta velocidad.

Rosa de los Vientos

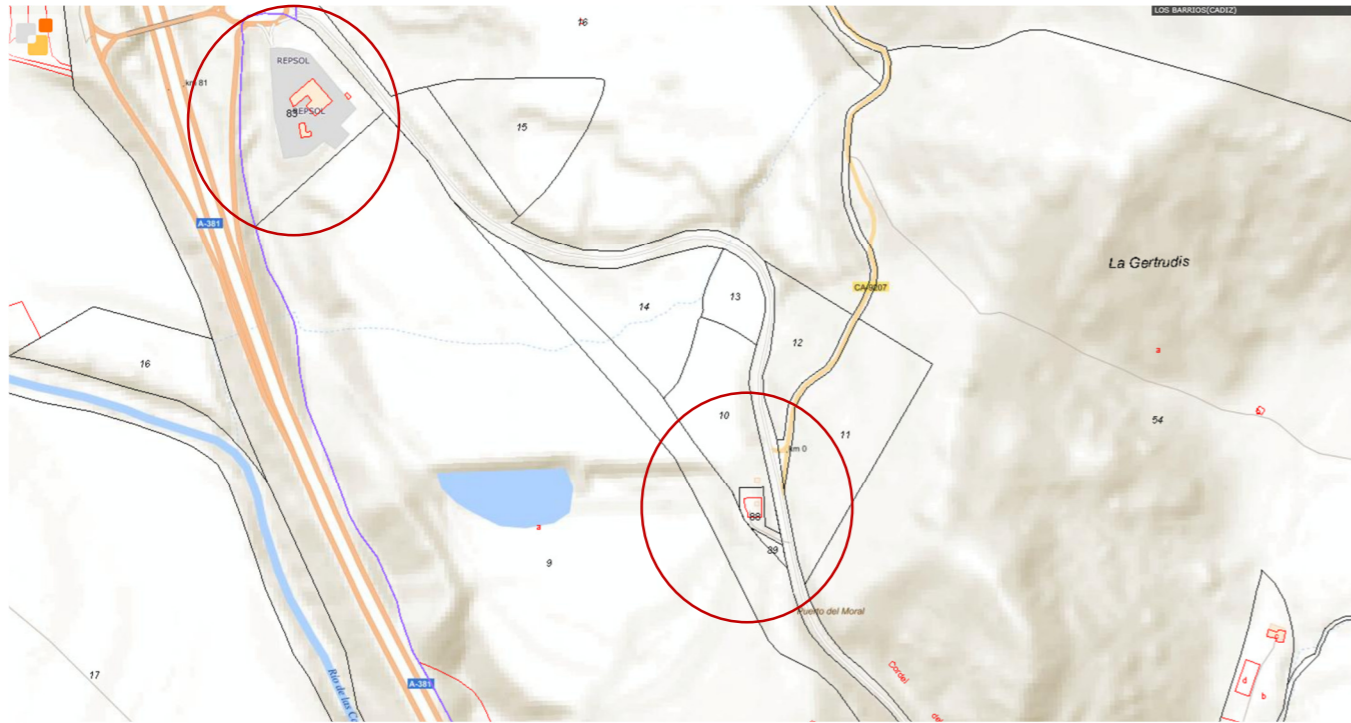
La Rosa de los Vientos para Los Barrios muestra el número de horas al año que el viento sopla en la dirección indicada. Así, se desprende que los vientos dominantes son el Levante y el Poniente, siendo de mayor intensidad el primero.



2.3.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La mayoría de los usos de las fincas del Sector son agrícolas,

En cuanto a las edificaciones existentes, junto al acceso desde la Autovía A-381 se localiza una estación de servicio. En la confluencia de la CC-440 y la CA-9207 existe una parcela que alberga una instalación de ENAGAS, que sirve de registro y maniobra por los ramales del gasoducto de ENAGAS que atraviesan el Sector. Asimismo, en la parcela adyacente se ubica un registro del oleoducto Rota-Algeciras que cruza el sector, propiedad de EXOLUM.



Se adjunta cartografía catastral del Sector, en la que puede observarse la Estación de Servicio junto al acceso desde la A-391 (a la izquierda), y las parcelas de ENAGAS y EXOLUM para dar servicio al gasoducto y al oleoducto (centro).



2.4 INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

2.4.1 COMUNICACIONES.

Como se ha descrito con anterioridad, el acceso al Sector se produce desde la Autovía A-381, siendo atravesado el Sector por la CC-440a.

2.4.2 INSTALACIONES.

Se han realizado consultas a las Compañías Suministradoras, para la realización de las correspondientes conexiones a las infraestructuras. Se adjuntan en los Anexos las respuestas obtenidas.

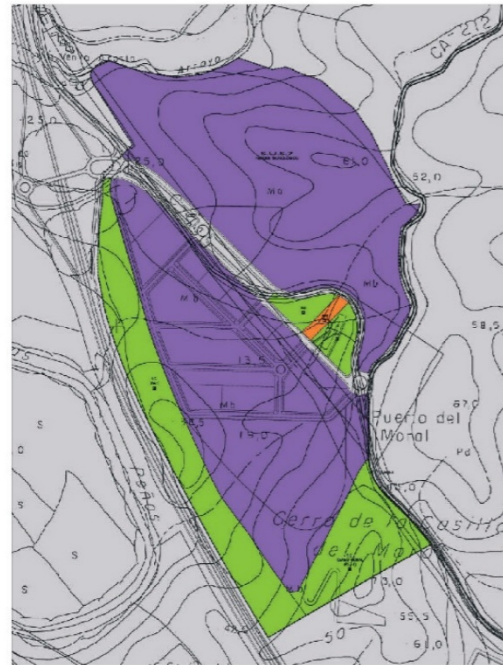
2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Se adjunta a continuación cuadro resumen de las parcelas incluidas en el ámbito del sector SUS-7, con su identificación, superficies de suelo, propietarios y porcentaje sobre el total del Sector:

Nº FINCA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE EN EL SECTOR (m ² s)	PROPIETARIO	% EN EL SECTOR
1	11008A009000160000IX	187.582,96	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	32,59%
2	11008A009000170000II	13.832,67	A DETERMINAR	2,42%
3	11008A009000150000ID	15.211,15	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	2,66%
4	11008A009000140000IR	14.514,07	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	2,54%
5	11008A009000130000IK	4.302,21	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	0,75%
6	11008A009000100000IF	12.341,22	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	2,16%
7	11008A009000880000IZ	1.227,25	ENAGAS	0,21%
8	11008A009000890000IU	373,84	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	0,07%
9	11008A009000120000IO	7.611,38	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	1,33%
10	11008A009000830000IX	19.215,96	A DETERMINAR	3,36%
11	11008A009000090000IO	244.495,40	AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	42,72%
12	11008A010090150000IT	4.935,90	JUNTA DE ANDALUCÍA	0,86%
13	11008A009090110000IX	20.487,77	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS	3,58%
14	11008A009090100000ID	21.796,96	JUNTA DE ANDALUCÍA	3,81%
15	11008A010090150000IT	4.648,03	JUNTA DE ANDALUCÍA	0,81%
16	11008A009090120000II	576,86	DIPUTACIÓN DE CÁDIZ	0,10%
17	11008A009000110000IM	178,44	A DETERMINAR	0,03%
	TOTAL	573.332,07		100,00%

En fases posteriores de este Plan Parcial de Ordenación se incorporarán los datos que aún no se poseen.

SUS-7
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-7 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO	
CATEGORÍA DE SUELO	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR:	
2. USO GLOBAL:	
3. DENSIDAD:	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	
5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	
6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	
6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	
6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	
7. EDIF. DESTINADA A VPO	
8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
1. ÁREA DE REPARTO:	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE:	
- SERVICIOS TERCIARIOS AVANZADOS	
- SECTOR	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:	
4. APROV. OBJETIVO (UA):	
5. APROV. SUBJETIVO (UA):	
6. CESIÓN APROV. (UA):	
7. EXCESOS APROV. (UA):	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
SG-RVB1-1. TRAMO 1 CC-440	
SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	
SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381	

SUELO URBANIZABLE. SECTORIZADO Y ORDENADO. SECTORES

391

2.6 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

2.6.1 DETERMINACIONES DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.

Se transcribe a continuación lo estipulado en la ficha del vigente PGMOU de Los Barrios para el Sector que nos ocupa:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- I. CLASE DE SUELO:
SUELO URBANIZABLE.
- II. CATEGORÍA DE SUELO:
SECTORIZADO.
- III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:
 - 1. SUPERFICIE DEL SECTOR: 579.000 m2s

- 2. USO GLOBAL: Parque Tecnológico
- 3. DENSIDAD: 0 viv/has.
- 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. 0 viv
- 5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,36 m2t/m2s
- 6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 208.440 m2t
 - 6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL 0 m2t
 - 6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA 0 m2t
- 7. EDIF. DESTINADA A VPO 0 m2t
- 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO 0 viv

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

- 1. ÁREA DE REPARTO: ÁREA DE REPARTO 4
- 2. APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,27 UA/m2
- 3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE:
- SERVICIOS TERCIARIOS AVANZADOS 0,75
- SECTOR 1

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:

- 4. APROV. OBJETIVO (UA): 156.330
- 5. APROV. SUBJETIVO (UA): 140.697
- 6. CESIÓN APROV. (UA): 15.633
- 7. EXCESOS APROV. (UA): 0

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

- SG-RVB1-1. TRAMO 1 CC-440 28.744 m2s
- SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL 38.097 m2s
- SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381 69.375,50 m2s

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

- I. RESERVAS DOTACIONAL. SISTEMAS LOCALES.
 - MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m2): s/ art. 17 LOUA y RP
 - MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m2): s/ art. 17 LOUA y RP
 - MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m2): s/ art. 17 LOUA y RP
 - MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m2): s/ Ordenación PPO

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Formalización de la entrada al Parque Tecnológico mediante una estructura viaria (RVB 1-1) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres PS-3 "Parque Suburbano Cerro del Moral" y el Área de Integración Paisajística de las Infraestructuras que resuelve la fachadización del Parque hacia la A-381.
3. El sistema local de espacios libres se localizará preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No urbanizable en la subzona norte del Parque Tecnológico y con la carretera comarcal a Jimena de la Frontera.
4. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.
2. En el ámbito del Parque Suburbano Cerro del Moral se planteará la localización de una pieza dotacional compatible de carácter singular que fortalezca la capacidad de atracción de este espacio.
3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.
4. El Plan Parcial determinará la localización de la red de espacios libres de carácter local conforme a las indicaciones del Estudio de Impacto Ambiental, en especial, la protección de los hábitats de Oleas y Ceratonias. De igual modo, en la implantación de las edificaciones e instalaciones en el seno de las parcelas edificables se evitará la destrucción de especies vegetales merecedoras de ~~de~~ protección, garantizándose la reposición del arbolado que de modo ineludible deba ser objeto de sustitución para una distribución racional del volumen edificable. En este caso, la relación de sustitución será de tres árboles por cada árbol afectado.

IV. RECOMENDACIONES.

No se establecen.

V. OBSERVACIONES.

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).

OTRAS DETERMINACIONES:

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: | Plan Parcial. |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Expropiación. (Iniciativa Pública) |
| 3. PLAZOS PARA LA IRDENACIÓN DETALLADA: | 1º Cuatrienio. |

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR.

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la LOUA, entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del PGOU.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. Participación en la financiación SS. GG.:
18 €/UA.

La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector.

2.6.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTNO TERRITORIAL: POT DEL CAMPO DE GIBRALTAR, POTA.

Conforme al artículo 62 de la LISTA, y a los artículos 85 y 90 del RGLISTA, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de Memoria de Información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

No existen afecciones al Sector en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, de 2006.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar se aprobó según Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, publicado en el BOJA núm. 54, de 19 de Marzo de 2012. No existen determinaciones en dicho POT que directamente afecten al Sector que nos ocupa.

Pero es necesario recalcar la importancia que el POT del Campo de Gibraltar concede a la Logística.

Así, el POT del Campo de Gibraltar, dedica el capítulo 2 de su Memoria Informativa (el primero tras la introducción) titulado: "2- El Campo de Gibraltar, gran nodo logístico del Sur de Europa", en el que destaca la posición estratégica a escala internacional, presentándose "una oportunidad para captar importantes flujos comerciales internacionales y favorecer la potenciación de la zona como centro logístico de transporte intermodal".

"El Puerto Bahía de Algeciras y el Campo de Gibraltar se encuentran ante una nueva etapa de su desarrollo conjunto: la etapa logística. Bahía de Algeciras, primer puerto español y líder en el mercado de transporte contenerizado en el Mediterráneo, es uno de los nodos logísticos claves del sistema de transportes español, europeo y del Mediterráneo. Para el Puerto y para todo el ámbito, el desarrollo de actividades logísticas culmina una etapa (afianzamiento del puerto como base para contenedores) e inicia su integración plena en el sistema de transportes español y su hinterland regional. En este contexto, el Campo de Gibraltar y el entorno regional necesitan una mayor imbricación con el Puerto y sus actividades logísticas".

Además es necesario destacar que el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar, en su Memoria de Ordenación, establece como **el primero de sus objetivos:**

"DESARROLLAR EL POTENCIAL TERRITORIAL DEL CAMPO DE GIBRALTAR Y FAVORECER SU CONSOLIDACIÓN COMO ESPACIO PRODUCTIVO Y GRAN NODO DE TRANSPORTE Y LOGÍSTICO DEL SUR DE EUROPA.

El Campo de Gibraltar ocupa una posición geoestratégica de trascendencia permanente a lo largo de la historia, que se está revalorizando en el nuevo contexto mundial de relaciones. Durante décadas el Puerto de Algeciras ha tendido a funcionar como un poderoso organizador de flujos de transporte marítimo, pero con un bajo nivel de conexión con su hinterland. También sus industrias portuarias, han aprovechado las conectividades marítimas para aprovisionamiento de materias primas, pero no han optimizado su integración en el territorio.

El Plan debe acometer una misión histórica para este ámbito, resolviendo los déficits de estructuración del puerto con su territorio y ordenando la consolidación como espacio productivo de significación global, vinculado a las funciones de transporte y logísticas, así como a las nuevas actividades energéticas y transformadoras que emerjan y se desarrollen en el siglo XXI.

Además este ámbito dispone de potenciales endógenos de producción primaria, apoyados en las climatología, la disponibilidad de agua y su propia estructura productiva que requieren una optimización de sus oportunidades".

2.7 AFECCIONES POR NORMATIVA SECTORIAL Y AMBIENTAL.

A continuación se describen las afecciones ambientales y sectoriales que inciden en el Sector SUS-7 de Los Barrios; algunas de ellas ya apuntadas con anterioridad.

2.7.1 CARRETERAS.

El Sector en cuestión es colindante con la carretera autonómica A-381 Jerez-Los Barrios (vía de alta capacidad).

A los efectos de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas: de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación. Dicha Ley fue modificada puntualmente según el artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de Diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

Según el artículo 12 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía: "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". Para dicha autovía, la zona de dominio público adyacente es de 8 metros de anchura.

Según el artículo 54 de la citada Ley: "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". Para la autovía A-381, la zona de servidumbre legal es de 25 metros de anchura.

La zona de afección, según el artículo 55 de la citada ley, "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 horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas". Para la A-381 la zona de afección es de 100 metros de anchura.

Según el artículo 56 de la citada ley: "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 cincuenta metros en vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de carreteras, medidos en horizontal y perpendicular desde las citadas aristas". Para la Autovía A-381 la zona de no edificación es de 50 metros de anchura.

Respecto a los usos de las distintas zonas de protección, se atenderá a lo indicado en los artículos 63, 64 y 65 de la citada Ley. Las afecciones sobre el SUS-7 quedan imitadas al Sistema General de Espacios Libres SGEL-AP-1 Área de Integración Paisajística de la autovía A-381, cuya misión precisamente es ésta, resolver la fachadización del Parque hacia la A-381, sirviendo de "colchón" entre la autovía y el sector.

2.7.2 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Según informa la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, son del dominio público hidráulico del Estado, con algunas salvedades:

- Las aguas continentales tanto superficiales como subterráneas renovables con independencia del tipo de renovación;
- Los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas
- Los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos
- Los acuíferos subterráneos a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Conforme a la Ley, las márgenes de los arroyos y embalses están sujetas en toda su extensión longitudinal a:

- Zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público. En esta zona no se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados otorgadas por el organismo de la cuenca).
- Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará la autorización administrativa previa del Organismo de la Cuenca.

El Sector SUS-7 queda afectada por el Dominio Público Hidráulico del "arroyo de Los Bacalaos", que limita el sector por el Norte, así como sus zonas de Servidumbre y Policía.

Por otro lado, en materia hidráulica hay que tener presente las posibles avenidas e inundaciones al ser fenómenos hidrológicos extremos que afectan al territorio.

Andalucía en concreto es una de las regiones europeas que más soporta el impacto de las inundaciones, algo claro, si tenemos presentes sus rasgos geográficos básicos: precipitaciones extremas muy elevadas; territorio abrupto en gran parte y desprotegido forestalmente y concentración de la población en zonas de alta densidad demográfica y actividad económica elevada¹.

El Dominio Público Hidráulico (DPH) se define en la Ley de Aguas estatal (RDL 1/2001, de 20 de julio) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril) y sus modificaciones y disposiciones concordantes. A modo de resumen, a continuación se exponen los aspectos fundamentales de la legislación expuesta.

Definición del DPH (Art. 2)

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

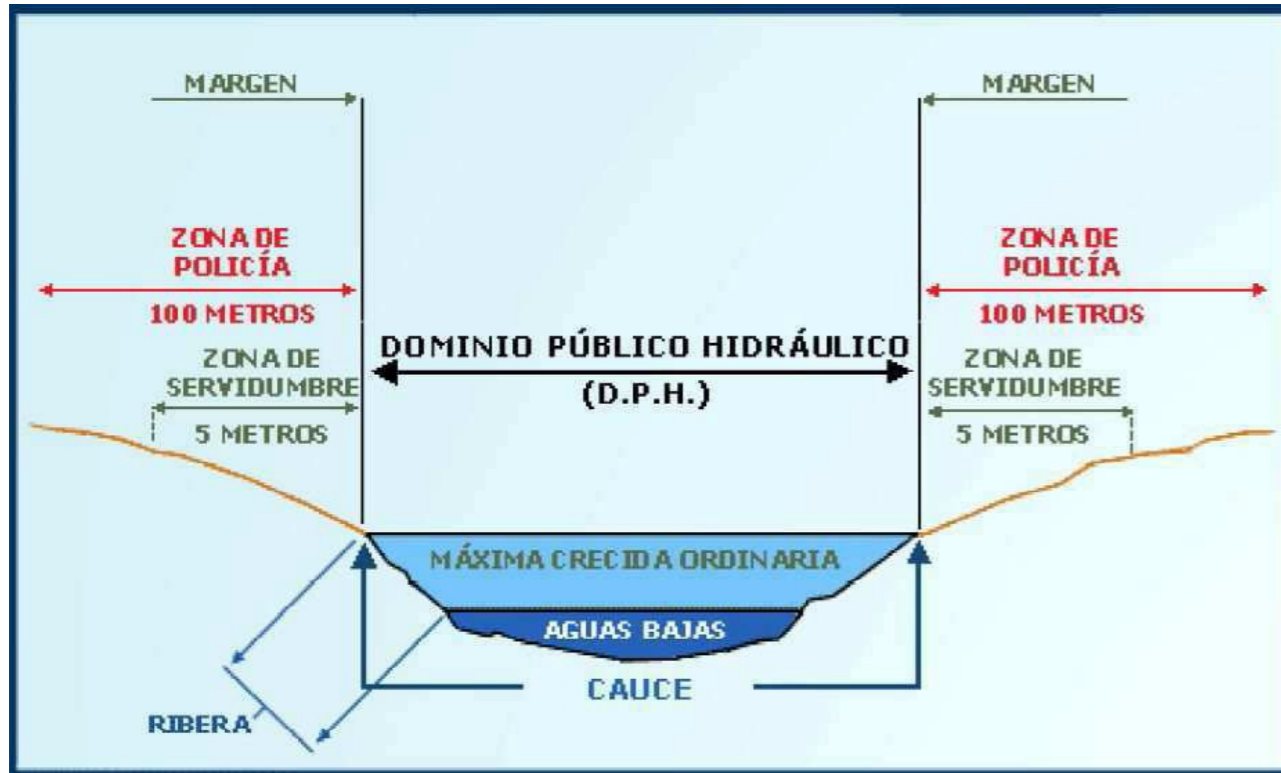
- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Elementos del DPH (Art. 4, 6 y 14)

Se distinguen los siguientes elementos en relación al dominio público hidráulico y sus zonas asociadas:

- Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos.
- Ribera es cada una de las fajas laterales situadas dentro del cauce natural, por encima del nivel de aguas bajas.
- Margen es el terreno que limita con el cauce y situado por encima del mismo.
- Zona de policía es la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado, contados a partir de la línea que delimita el cauce, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.
- Zona de servidumbre es la franja situada lindante con el cauce, dentro de la zona de policía, con ancho de cinco metros, que se reserva para usos de vigilancia, pesca y salvamento.
- Zonas inundables son las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas, cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años. En estas zonas no se prejuzga el carácter público o privado de los terrenos, y el Gobierno podrá establecer limitaciones

en el uso para garantizar la seguridad de personas y bienes.



Medidas de protección (Art. 7, 9, 14, 78 y 79)

La zona de servidumbre tendrá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas poraquella.

En la zona de policía quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) 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 estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico. A la petición referida se unirá plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios. La tramitación será la señalada en el artículo 53 de este reglamento.

Los organismos de cuenca notificarán al ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

Para la ejecución de obras de defensa o nivelaciones de terrenos, caminos rurales, acequias y drenajes en zona de policía que alteren sensiblemente el relieve natural, la petición, documentación y trámites se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 53, que establece:

- a) En los supuestos en que sea necesaria la presentación de un proyecto o un periodo de información pública estos trámites se realizarán conforme a lo siguiente:
 - Se acordará, un período de información pública por un plazo no inferior a veinte días, ni superior a dos meses.
 - Deberán realizarse en el plazo de tres meses, que quedará ampliado a seis en el supuesto de que el plazo de información pública sea superior a un mes o proceda la confrontación del proyecto, desde que se presente el proyecto a la autoridad administrativa. En este plazo la administración, mediante resolución motivada, deberá notificar al interesado su conformidad o disconformidad con el proyecto en función de su compatibilidad con la protección del dominio público hidráulico.
- b) El plazo de la Administración para resolver el procedimiento de autorización será de tres meses, que quedará ampliado a seis en el supuesto de que el plazo de información pública fuera superior

a un mes o procediera la confrontación del proyecto. Transcurrido dicho plazo podrá entenderse desestimada la solicitud.

La calificación como **zonas inundables** no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

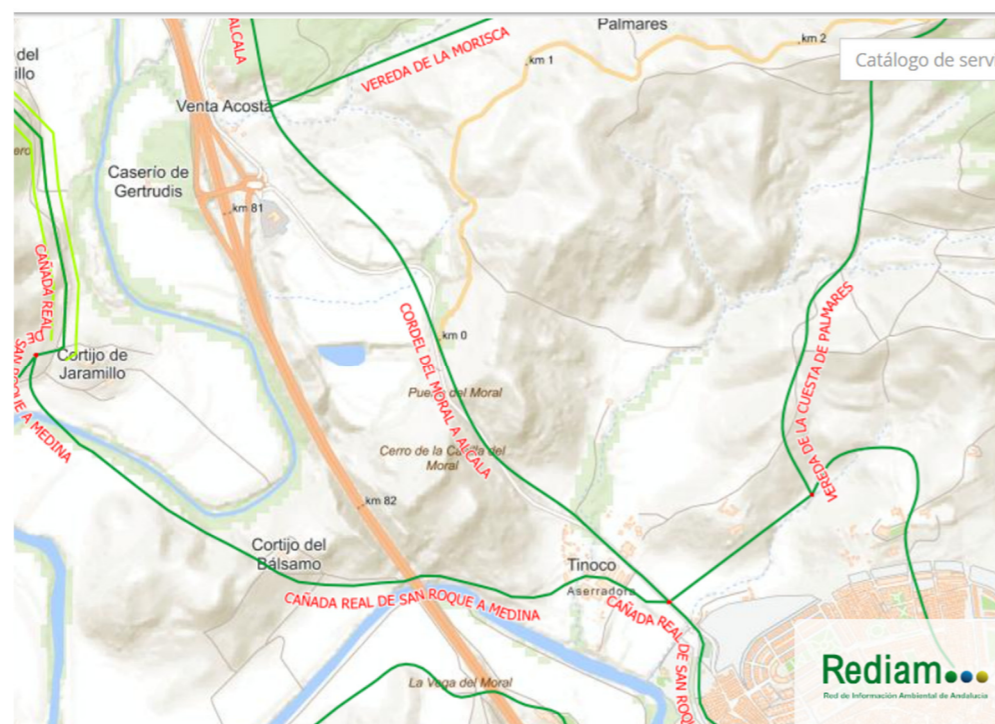
Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

El Gobierno por real decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Las comunidades autónomas, y, en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Se adjunta Estudio Hidrológico Hidráulico EHH redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Antonio Silva Santos, colegiado nº 25.071.

2.7.3 VÍAS PECUARIAS.

El Sector que nos ocupa se ve afectado por la vía pecuaria "Cordel del Moral a Alcalá", como puede verse el plano correspondiente de REDIAM.



2.7.4 GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL. HÁBITATS.

Se adjunto "Estudio de los Hábitats de interés Comunitario en los sectores SUS-7 y SUS-8. Los Barrios", elaborado por la Consultoría Ambiental GeAmbiental, S.L.

2.7.5 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

La Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, nace como necesidad de transponer y/o aunar en una sola norma las estipulaciones en cuanto a conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad. Dicha Ley establece en su Título II la catalogación, conservación y restauración de hábitats y espacios del patrimonio natural. Según la misma, la clasificación de Espacios Naturales Protegidos (ENP) a nivel nacional, queda integrada en las siguientes figuras:

- Parques.
- Reservas Naturales.
- Áreas Marinas Protegidas.
- Monumentos Naturales.
- Paisajes Protegidos.

Además, establece un rango de protección a:

- Los espacios protegidos por la Red Natura: zonas ZEPA y ZEC, teniendo los LICs protección cautelar.
- Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
- Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

Ninguna de estas figuras de protección afecta al ámbito de este Avance-Borrador de Plan Parcial de Ordenación.

2.7.6 RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA.

En 1989 se crea la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), con la publicación de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

La RENPA se configura como un sistema integrado y unitario de todos los espacios naturales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que gocen de un régimen especial de protección en virtud de normativa autonómica, estatal y comunitaria o convenios y normativas internacionales.

Las figuras legales de protección que configuran la Red de Espacios Naturales Protegidos a nivel nacional se han incrementado en Andalucía con una nueva figura legal denominada "Zonas de Importancia Comunitaria" (ZIC's), que se corresponde con todos los espacios naturales protegidos que integran la red ecológica europea "Natura 2000" en Andalucía, y aunque no queda como tal recogido en norma, la RENPA considera también protegidos las siguientes figuras de los Convenios Internacionales: Reservas de la Biosfera, Sitios Ramsar, Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM) y Geoparques².

El sector SUS-7 de Los Barrios no tiene ningún espacio protegido por estas figuras.

2.7.5 OTRAS AFECCIONES.

INFRAESTRUCTURAS.

El Sector es atravesado por un gasoducto de la Compañía ENAGAS, así como por el oleoducto Algeciras-Rota de la Compañía EXOLUM. Se ha realizado consultas a las mismas, en las que se dispone la servidumbre a constituir, así como las labores y construcciones permitidas en su trazado y en las zonas de servidumbre correspondientes.

CEMENTERIOS.

El sector no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de Marzo y Decreto 26/201, de 11 de Febrero.

COSTAS.

El ámbito del sector no está dentro de las líneas de dominio público o de servidumbres establecidas en la Ley 22/1988 de Costas.

MONTES PÚBLICOS.

El Sector no alberga ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Cualquier planeamiento supone durante su ejecución, alteraciones de la superficie del terreno o de ciertos recursos existentes en el mismo, que conviene estudiar, para determinar el valor o mérito para ser conservados o no, o inclusive, para conocer las limitaciones que pudieran tener.

En la Comunidad Autónoma Andaluza, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía forma el marco legal de protección y conservación de este tipo de recursos culturales. Según la norma, forman parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Andalucía todos los bienes de la cultura, en cualquiera de sus manifestaciones, en cuanto se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o técnico para la región.

La Ley establece que 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".

Según el Inventario de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Listado y Catálogo de bienes patrimoniales del PGOU de Los Barrios, en el ámbito del SUS-7 no hay constancia de ningún bien a proteger.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

En el ámbito de la actuación no existe ningún bien patrimonial arqueológico objeto de protección, ni indicio alguno de su existencia, que pudiera afectar al desarrollo del Sector.

En cualquier caso, será de aplicación lo establecido en los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y del valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

III MEMORIA DE ORDENACIÓN.

El artículo 85 del RGLISTA, punto 3º, en desarrollo del artículo 62 de la LISTA, define los apartados de los que debe constar la Memoria de Ordenación del RGLISTA:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación adoptado.
- Análisis de las Alternativas de ordenación contempladas.
- Definición del modelo de ordenación adoptado.

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN.

De acuerdo al artículo 31 de la LISTA y al artículo 50 del RGLISTA, se justifica la necesidad de transformación de este suelo rústico, mediante la actuación prevista de Nueva Urbanización, en base a las necesidades de crecimiento urbano y económico de Los Barrios, y debido además a la imposibilidad de atender a dichas necesidades en el suelo urbano disponible.

La ubicación estratégica de los suelos, junto a la autovía A-381, y conformando la entrada Norte de Los Barrios, así como la demanda cada vez más acuciante de servicios industriales, logísticos y tecnológicos; hacen totalmente necesaria la Actuación de Transformación Urbanística de estos suelos, que satisfaga las necesidades de la población de Los Barrios y de la comarca del Campo de Gibraltar.

Así, de acuerdo con el artículo 50, apartado 1 punto d) del RGLISTA, se trata de actuación ya programada desde hace 20 años, al ser una Actuación de Transformación Urbanística ya prevista, delimitada y justificada en el PGOM vigente de Los Barrios.

“Art 50 1. RGLISTA, punto 1: “Conforme al artículo 31 de la Ley, podrán ser objeto de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

A estos efectos, las actuaciones deberán justificar la necesidad de transformación del suelo rústico y establecer sus determinaciones con criterios de proporcionalidad tomando como referencia parámetros objetivos como los siguientes:

- a)
- b)
- c)
- d) Superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución."

En referencia a estos mismos artículos, se justifica también la condición de colindancia al suelo urbano de la actuación de nueva urbanización prevista, en base al punto 2 de este mismo artículo 50 del RGLISTA:

"2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de actuaciones de nueva urbanización constituirán un sector y deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. Se considerará que cumplen con este requisito los sectores colindantes con otros que tengan, al menos, la propuesta de delimitación aprobada y que garanticen la integración en la malla urbana del conjunto de las actuaciones previstas a través de sus determinaciones de ordenación y programación".

EL SUS-7 es colindante SUS-8 (que a su vez es colindante con la malla urbana de Los Barrios). Dicho SUS-8, por ser Suelo Urbanizable Sectorizado según la terminología LOUA, tiene ya su propuesta de delimitación aprobada, según la Disposición Transitoria 2ª, punto 1 del RGLISTA; lo que le transmite el carácter de colindancia a la malla urbana al SUS-7.

Se garantiza así la integración del conjunto en continuidad con el tejido urbano de la ciudad existente,

3.2 PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

3.2.1 PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DE ACUERDO A LISTA Y RGLISTA.

Se mencionan en este punto los principios y criterios de carácter general para la ordenación incluidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General RGLISTA. Se incluyen sólo aquellos criterios y artículos de aplicación específica, de acuerdo al instrumento de planeamiento que nos ocupa y los tipos de intervención prevista.

LISTA Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

"2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) *Viabilidad social:* todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) *Viabilidad ambiental y paisajística:* la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) *Ocupación sostenible del suelo:* se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:* las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) *Resiliencia:* capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) *Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*

g) *Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos".*

LISTA Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

"1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá:

a) *Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.*

b) *Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.*

c) *Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.*

d) *Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.*

e) *Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.*

f) *En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del*

correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

3. Los criterios y directrices que establezca el Plan General de Ordenación Municipal deberán garantizar, en todo caso, una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos.

Artículo 79 del RGLISTA: Criterios generales para la ordenación urbanística.

"1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) *Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.*

b) *Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.*

c) *Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.*

d) *En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.*

e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande".

Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano

"1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas".

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones

“De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:

1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.

2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.

3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.

2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrutilización de estos.

3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.

En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública”.

3.2.2 PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL Y TERRITORIAL.

Se remite en este punto a lo ya descrito en apartados anteriores (véase el apartado 2.6 de la Memoria de información y Diagnóstico de este Avance-Borrador), en referencia a lo especificado en la ficha el SUS-7 recogida en el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Los Barrios:

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Formalización de la entrada al Parque Tecnológico mediante una estructura viaria (RVB 1-1) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres PS-3 "Parque Suburbano Cerro del Moral" y el Área de Integración Paisajística de las Infraestructuras que resuelve la fachadización del Parque hacia la A-381.
3. El sistema local de espacios libres se localizará preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No urbanizable en la subzona norte del Parque Tecnológico y con la carretera comarcal a Jimena de la Frontera.
4. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.
2. En el ámbito del Parque Suburbano Cerro del Moral se planteará la localización de una pieza dotacional compatible de carácter singular que fortalezca la capacidad de atracción de este espacio.
3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.
4. El Plan Parcial determinará la localización de la red de espacios libres de carácter local conforme a las indicaciones del Estudio de Impacto Ambiental, en especial, la protección de los hábitats de Oleas y Ceratonias. De igual modo, en la implantación de las edificaciones e instalaciones en el seno de las parcelas edificables se evitará la destrucción de especies vegetales merecedoras de protección, garantizándose la reposición del arbolado que de modo ineludible deba ser objeto de sustitución para una distribución racional del volumen edificable. En este caso, la relación de sustitución será de tres árboles por cada árbol afectado.

3.2.3 OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE SEGÚN LEY LISTA.

Si bien la Disposición transitoria segunda, para ATUs en ámbitos de Suelo Urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general, "las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas"; es necesario incorporar dichos criterios de sostenibilidad a la Ordenación del PPO que nos ocupa.

Además, como se expondrá más adelante, serán parte fundamental para la valoración a realizar en aras de elegir la Alternativa de Ordenación más idónea.

Es crucial el protagonismo que la LISTA otorga a la Sostenibilidad (Ley de Impulso para la SOSTENIBILIDAD del Territorio de Andalucía). Así, en su Exposición de Motivos:

"Por otra parte, la crisis económica de los últimos años pone de relieve la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades, capaces de adaptarse con flexibilidad a los cambios y a las nuevas necesidades sociales y de desarrollo económico. Todo ello basado en la búsqueda de la calidad de vida de los ciudadanos y en el paradigma de la SOSTENIBILIDAD desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, la igualdad de trato, la cohesión social, la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente".

Se establece asimismo como el primer Objetivo de la LISTA:

"1. Por su singularidad e importancia y por ser uno de los objetivos prioritarios es necesario destacar la inclusión en esta Ley, de forma decidida, del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística. La irradiación de lo ambiental en el territorio y el urbanismo, incorporando de forma clara la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todo el proceso de planificación, es uno de los grandes objetivos de la nueva norma. Si bien en los últimos años se han puesto en marcha diferentes iniciativas encaminadas al desarrollo sostenible de nuestros municipios, estas no han llegado a incorporarse de forma eficiente por su grado de dispersión. Es propósito de esta Ley que toda la actividad en materia de suelo se rija por los principios de sostenibilidad y que todos los instrumentos de ordenación incorporen estos principios entre sus determinaciones. En este sentido, cobran especial importancia las medidas contra el cambio climático."

Todo ello entendiendo la **Sostenibilidad en su triple dimensión: económica, social y ambiental**; lo que hace que el Desarrollo sea realmente Sostenible:

"Con la nueva Ley se garantiza la inclusión de la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica en todas las políticas y estrategias de desarrollo y de renovación urbana"...

Para cumplir con la Agenda Urbana Andaluza de 2018, se redacta la LISTA: "promover el equilibrio territorial a través de una ciudad compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada". "La planificación

territorial constituye, pues, el marco en el que inscriben los procesos urbanos, valorando todos los componentes territoriales en un determinado contexto biofísico y cultural, sin olvidar la triple dimensión económica, social y ambiental de la sostenibilidad"....

Se han identificado los Objetivos y Estrategias de Sostenibilidad para el PPO que nos ocupa merced a la "Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de Ordenación Urbanística en Andalucía. 2024", publicada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Así, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a considerar en este PPO son:

ODS1 Dimensión Urbana:

LA URBANIZACIÓN PUEDE CONTRIBUIR A ERRADICAR LA POBREZA.

ODS3 Dimensión Urbana:

LOS ENTORNOS URBANOS SON CAPACES DE CONTRIBUIR A LA VIDA SANA Y EL BIENESTAR.

ODS5 Dimensión Urbana:

LOS ENTORNOS URBANOS PUEDEN PROMOVER LA IGUALDAD DE GÉNERO.

ODS6 Dimensión Urbana:

LA PLANIFICACIÓN URBANA ES CAPAZ DE LOGRAR AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO.

ODS7 Dimensión Urbana:

EL URBANISMO SOSTENIBLE AVANZA HACIA LA ENERGÍA ASEQUIBLE Y LIMPIA.

ODS8 Dimensión Urbana:

EL URBANISMO SOSTENIBLE CREA CRECIMIENTO ECONÓMICO Y TRABAJO DECENTE.

ODS9 Dimensión Urbana:

EL URBANISMO SOSTENIBLE FOMENTA LAS INFRAESTRUCTURAS RESILIENTES, LA INDUSTRIA Y LA INNOVACIÓN.

ODS10 Dimensión Urbana:

EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE REDUCE LA DESIGUALDAD.

ODS11 Dimensión Urbana:

LOGRAR QUE LAS CIUDADES SEAN MÁS INCLUSIVAS, SEGURAS, RESILIENTES Y SOSTENIBLES.

ODS12 Dimensión Urbana:

LAS CIUDADES PUEDEN FOMENTAR LA PRODUCCIÓN Y EL CONSUMO RESPONSABLE.

ODS13 Dimensión Urbana:

EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE HACE FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO.

ODS17 Dimensión Urbana:

CIUDADES Y TERRITORIOS PUEDEN TRABAJAR EN ALIANZAS PARA LOGRAR LA CONSECUCIÓN DE LOS ODS.

Asimismo, se identifican las siguientes Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad aplicables al PPO que nos ocupa:

ESTRATEGIA Nº 2. **Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.** [Ciudad compacta, revitalización de la ciudad existente y diversidad funcional, arts. 4 y 61 LISTA; art. 79.3 RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 3. **Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno** [Ocupación racional y eficiente del suelo: modelo de ciudad compacta -art. 61 LISTA; art. 79.2 RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 4. **Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático** [Dotación de espacios libres y zonas verdes -art. 61 LISTA; art 80 RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 5. **Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada** [Provisión de dotaciones y equipamientos -art. 61 LISTA; arts. 81 y 82 RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 7. **Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público** [Impulso de la movilidad sostenible -art. 61 LISTA; arts. 79.3 y 81.c RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 8. **Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes** [Establecimiento de redes eficientes de infraestructuras -art. 61 LISTA; arts. 79.4 y 81.e RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 9. **Favorecer una economía sostenible** [Actuaciones transformación urbanística -arts. 24-32 LISTA; arts. 43-49 RGLISTA]

ESTRATEGIA Nº 10. **Una ciudad participada y transparente** [Participación pública, transparencia y cooperación institucional -arts. 8-10 LISTA; arts. 2 y 7 RGLISTA]

Se adjunta a continuación, para el Sector SUS-7 de Los Barrios, la tabla de vinculación entre Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad y ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible.

SUS-7 LOS BARRIOS_TABLA DE VINCULACIÓN ENTRE ESTRATEGIAS URBANISTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y ODS												
RELACIÓN ENTRE LAS ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE												
ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE ODS											
	1	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	17
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos.												
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno.												
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático.												
5. Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada.												
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público.												
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes.												
9. Favorecer una economía sostenible.												
10. Una ciudad participada y transparente.												

3.2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN.

Tomando como base los objetivos expuestos anteriormente, se enumeran ahora los Objetivos específicos de la actuación prevista, para el desarrollo urbanístico del Sector SUS-7 en Los Barrios:

- Establecer como objetivo principal convertir el Sector en un área polivalente para el establecimiento de actividades económicas diversas, cuya característica fundamental sea la flexibilidad y la versatilidad, capaz de cambiar según las necesidades del mercado. Eso garantizará además la viabilidad económica de la actuación.
- Dar respuesta a la posición estratégica del Sector, con su condición de puerta de entrada a la malla urbana de Los Barrios, y su cercanía a la vía rápida Autovía A-381 Jerez-Los Barrios. Significando dicha entrada, mediante el establecimiento del viario propuesto por el vigente PGMOU de Los Barrios, salpicado de hitos que lo cualifiquen.
- Hacer ciudad en continuidad con el vecino Sector SUS-8.

- Integrar la Infraestructura Verde, como germen de ordenación urbanística del Sector. La presencia de la Infraestructura Verde se articula a través tanto de los Parques y espacios libres que se disponen en el Sector, la incorporación de la vía pecuaria integrada en el mismo, o la conservación de los HICS protegidos y su integración en la ordenación.
- Establecer un sistema de recorridos que potencie por tanto el territorio natural, lo vertebré, y sirva de labor pedagógica para el conocimiento y difusión del patrimonio territorial de Los Barrios.
- Asimismo, estos recorridos tendrán un impacto positivo en la salud de la población, mediante el disfrute de actividades al aire libre, máquinas para ejercicios y vida más saludable; fomentando la cohesión social.
- Cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible anteriormente descritos, a través de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad, y en las tres dimensiones de la Sostenibilidad: económica, social y ambiental.
- Contribución a la creación de empleo en la comarca del Campo de Gibraltar, tanto en la etapa del propio desarrollo de la actuación como posteriormente tras su ejecución, y por sus efectos directos en el transporte y la movilidad.
- Creación de sinergias con otros sectores e infraestructuras (Puerto de Algeciras, actividad industrial, etc...). Puesta en marcha del modo "logístico" en la comarca del Campo de Gibraltar, que venga a "cerrar el círculo" de todas esas actividades.
- Diseño de un espacio cualificado y con estándares de calidad adaptados a las necesidades de las empresas del sector de la tecnología, de la industria, del transporte y la logística.
- Salvaguarda de las afecciones sectoriales.
- Nuevas tecnologías e innovación: tanto en las infraestructuras como en la implantación de energías renovables en los equipamientos y procesos. Permitiendo y optimizando un uso responsable de los recursos y de la energía.

Los criterios que se han considerado a la hora de plantear la ordenación en este Avance Borrador de Plan Parcial de Ordenación son los siguientes:

- La Valoración Ambiental:
 - a) Integración en el territorio.
 - b) Integración de la Infraestructura Verde en la ordenación urbanística.
 - c) Implantación de medidas correctoras.

- La Valoración Social y Económica.
 - a) Mejora social en la localidad, con la creación de puestos de trabajo, oportunidades y sinergias entre los distintos agentes intervinientes, de modo que redunde en la mejora de la economía de Los Barrios y del Campo de Gibraltar.
 - b) Cohesión social, mediante la creación de recorridos saludables que fomentan la actividad física, potenciando mediante el planeamiento urbanístico una mejora en la salud y en el bienestar de la población.
 - c) Educación medioambiental, mediante la puesta en valor del patrimonio territorial de Los Barrios.

- La Valoración Urbanística:
 - a) Adaptación de la propuesta al modelo de ciudad.
 - b) Capacidad de respuesta a su condición de puerta de entrada a la malla urbana de Los Barrios.
 - c) Cumplimiento de los parámetros del Urbanismo Sostenible, y de los ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible anteriormente descritos, a través de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad.

Las medidas de sostenibilidad que se pretenden incorporar se estructuran en:

1. Integración paisajística.
 - Identificación de los valores paisajísticos y medioambientales del territorio donde se ubica el Sector.
 - Definición de los criterios de máxima integración en el territorio y de mayor preocupación por el paisaje.
 - Orientación de los edificios de manera que se aprovechen las condiciones generales de soleamiento, viento, vistas...
 - Zonas ajardinadas y cultivos ecológicos.

2. Optimización del uso de la Energía.
 - Edificios con pocos salientes y entrantes para minimizar la superficie envolvente.
 - Estudio de orientación (captación solar, ventilación cruzada).
 - Definición de inercia térmica y aislamiento (arquitectura bioclimática).
 - Potenciación de la entrada de luz natural para minimizar el uso de luz artificial.
 - Optimización energética del alumbrado exterior: lámparas eficientes, dispositivos de reducción de flujo, sistema de control e inventario energético.
 - Movilidad sostenible.

3. Incorporación de las Energías Renovables.
 - Contribuir a los objetivos marcados por el Plan de Energías Renovables 2011-2020 y por el Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética 2007-2013.
 - Criterios para que todas las cubiertas se conviertan en generadores de energía eléctrica mediante la instalación de placas fotovoltaicas.

4. Gestión del agua y de los residuos.
 - Separación de aguas pluviales y aprovechamiento de las mismas.
 - Gestión y prevención de Residuos. Puntos limpios.
 - Recogida selectiva de residuos con instalación de contenedores de separación.

3.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Conforme a los artículos 62 y 77 de la LISTA; y a los artículos 85 y 101 del RGLISTA, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en su apartado de Memoria de Ordenación, entre otros, la descripción y el análisis de las distintas alternativas razonables de ordenación contempladas, todas ellas técnica y ambientalmente viables.

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

Por todo ello, se procede a la descripción y el análisis de las alternativas de ordenación planteadas en este Avance Borrador. Esta evaluación de alternativas se ha de considerar además en el proceso de evaluación ambiental de cada una de ellas, a través del DIE Documento Inicial Estratégico que acompaña a este Avance Borrador, y posteriormente en el Estudio Ambiental Estratégico correspondiente.

Se han considerado 4 alternativas de ordenación, eligiendo finalmente entre ellas la que se considera más acorde a los principios y objetivos de la ordenación para este sector SUS-7 que nos ocupa.

La Alternativa Inicial o **Alternativa 0** corresponde a permanecer en la Situación Actual, sin abordar ninguna Actuación; es decir, sin plantear la tramitación de ningún instrumento de planeamiento. Se mantendría entonces la actual Clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado (según nomenclatura LOUA), asimilable a Suelo Rústico según LISTA.

La **Alternativa 1** es la transcripción estricta de lo expuesto en la ficha del PGMOU de Los Barrios. La ordenación se basa en el establecimiento de un eje vertebrador claro, con el establecimiento de parcelas de pequeño tamaño, y con un único uso global (el de Parque Tecnológico/ Servicios Avanzados).

La **Alternativa 2** incorpora como Uso Global el de Actividades Económicas (Industrial/almacenamiento como predominante), permitiendo el uso de Parque Tecnológico, en parcelas de mayor tamaño, de modo que se optimice su relación entre parcela neta y viario de servicio. Los trazados del gasoducto existente de ENAGAS, y del Oleoducto de EXOLUM se plantean en el interior de las parcelas patrimoniales, generando servidumbres en el interior de las mismas.

La **Alternativa 3** propone, como la Alternativa 2, el establecimiento de un nuevo uso global en el sector, el de Actividades Económicas (Industrial/almacenamiento como predominante), permitiendo el uso de Parque Tecnológico, que aporte flexibilidad de utilización a dichas parcelas. Se mantiene además la estrategia de parcela de gran tamaño, lo que unido a la flexibilidad de usos, dota a la ordenación de una gran versatilidad. Asimismo, se genera un Espacio Libre-Zona Verde coincidente con los trazados del Gasoducto de Enagas y del Oleoducto de Exolum, minimizando su impacto en la ordenación, y creando nuevos recorridos que van articulando la red de espacios libres y zonas verdes.

Se identifican varios aspectos que caracterizan las posibles alternativas a evaluar en el presente Avance Borrador del Plan Parcial de Ordenación del SUS-7:

- En primer lugar, la Valoración Ambiental, articulada en base a:
 - o Su Integración en el territorio.
 - o La incorporación de la Infraestructura Verde en la ordenación urbanística.
 - o La integración en los hábitats existentes.
 - o La integración en los recorridos que ponen en valor el territorio y su carácter medioambiental.
 - o La implantación de medidas correctoras.

- La Valoración Social y Económica, conforme a:
 - o La mejora social obtenida en la localidad y en la comarca, con la creación de puestos de trabajo.
 - o La creación de oportunidades y sinergias entre los distintos agentes intervinientes: ciudad sostenible económicamente.
 - o Cohesión social: el establecimiento de recorridos saludables y su impacto en la salud de la ciudadanía.
 - o Educación medioambiental, mediante la puesta en valor del patrimonio territorial de Los Barrios.

- La Valoración Urbanística, a tenor de:
 - o La adaptación de la propuesta al modelo de ciudad.
 - o La capacidad de respuesta a su condición de puerta de entrada a la malla urbana de Los Barrios.
 - o Respuesta a Afecciones Sectoriales.

Asimismo, se valora la adecuación de las Alternativas a los postulados del Urbanismo Ecológico, y el Cumplimiento de los ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible anteriormente descritos, a través de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad.

3.3.1 ALTERNATIVA 0.

La Alternativa 0 consiste en mantener el SUS-7 Parque Tecnológico sin desarrollar, con su categoría actual, de Suelo Urbanizable Sectorizado; esto es, asimilable a Suelo Rústico según LISTA.

Esta Alternativa 0 puede contemplarse como Inocua con respecto a los procesos de desarrollo urbano, y de puesta en valor de los terrenos para alcanzar los objetivos planteados en el vigente PGMOU de Los Barrios.

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

3.3.2 ALTERNATIVA 1.

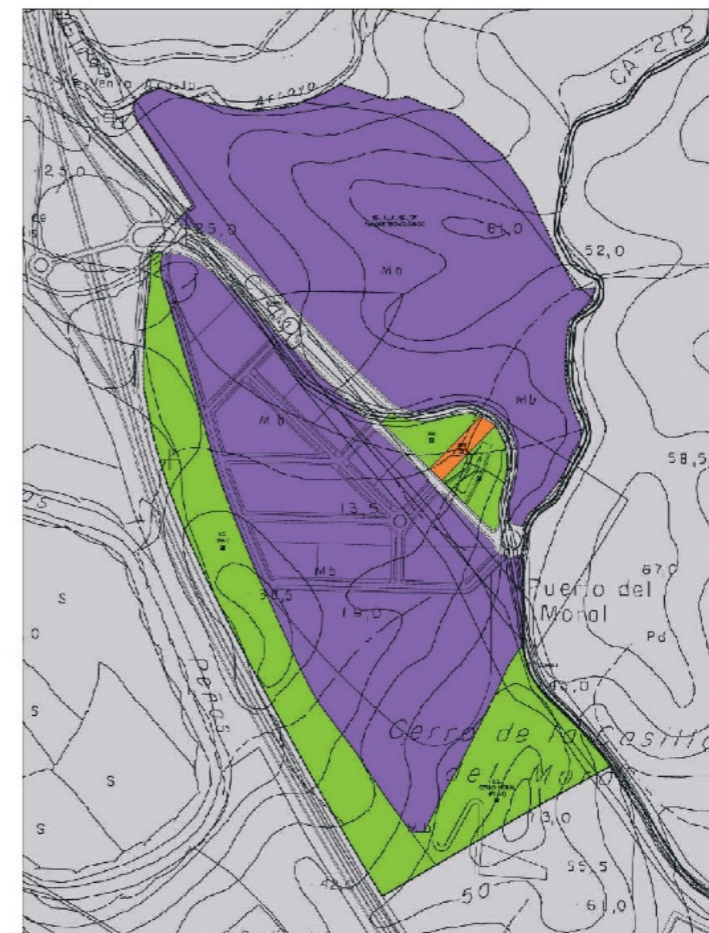
La **Alternativa 1** es la transcripción estricta de lo expuesto en la ficha del PGMOU de Los Barrios. La ordenación se basa en el establecimiento de un eje vertebrador claro, con el establecimiento de parcelas de pequeño tamaño, y con un único uso global (el de Parque Tecnológico/ Servicios Avanzados).

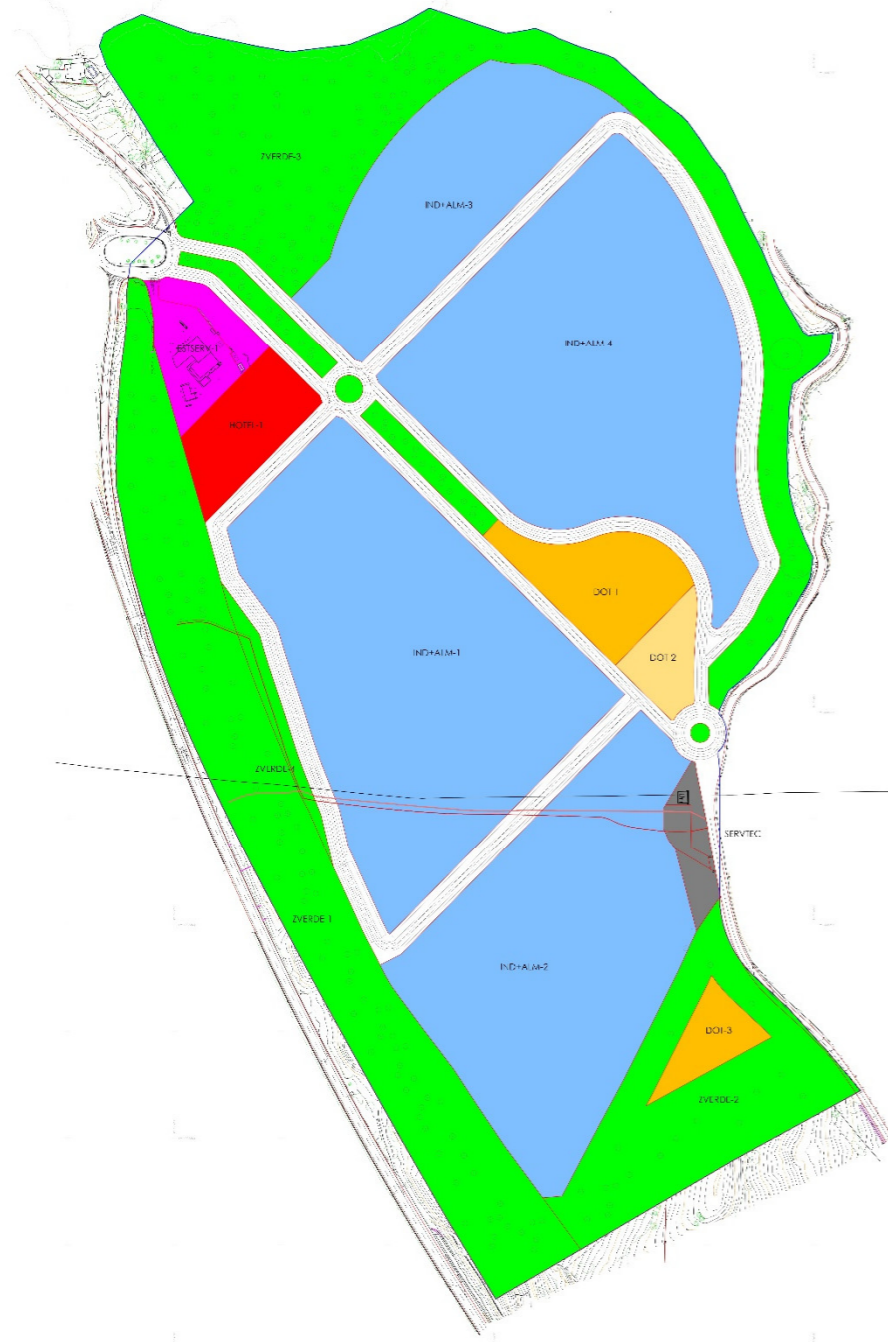
La propuesta no tiene en consideración algunas de las preexistencias que condicionan las ordenación, como puede ser la presencia de hábitats protegidos en la zona Norte del Sector, o los trazados de infraestructuras (gasoducto y oleoducto) que atraviesan el Sector.

Para la parcela Norte no se establece ordenación, mientras que la zona Sur se divide en parcelas de menor tamaño, con una excesiva presencia de viario que va rasgando la ordenación.

Todo ello conlleva que las parcelas netas sean muy rígidas, tanto en usos compatibles (un único uso) como en tamaño, que no permite establecimiento de grandes manzanas, y por lo tanto limita su versatilidad y su capacidad de adaptación a nuevas situaciones.

SUS-7
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO





3.3.3 ALTERNATIVA 2.

La **Alternativa 2** incorpora como Uso Global el de Actividades Económicas (Industrial/almacenamiento como predominante), permitiendo el uso de Parque Tecnológico, en parcelas de gran dimensión; todo ello para obtener una gran versatilidad y flexibilidad. Flexibilidad de uso y de tamaño, por tanto, de modo que se optimice su relación entre parcela neta y viario de servicio (es ésta la Alternativa en la que se obtiene una mayor superficie de parcelas patrimoniales).

El eje vertebrador del viario RVB se traza mediante una sección tipo bulevar (con mediana central de zona verde), cualificándose la escena urbana mediante hitos con las parcelas dotacionales en los puntos singulares, y con un trazado diferenciado en curva en las inmediaciones de la antigua carretera.

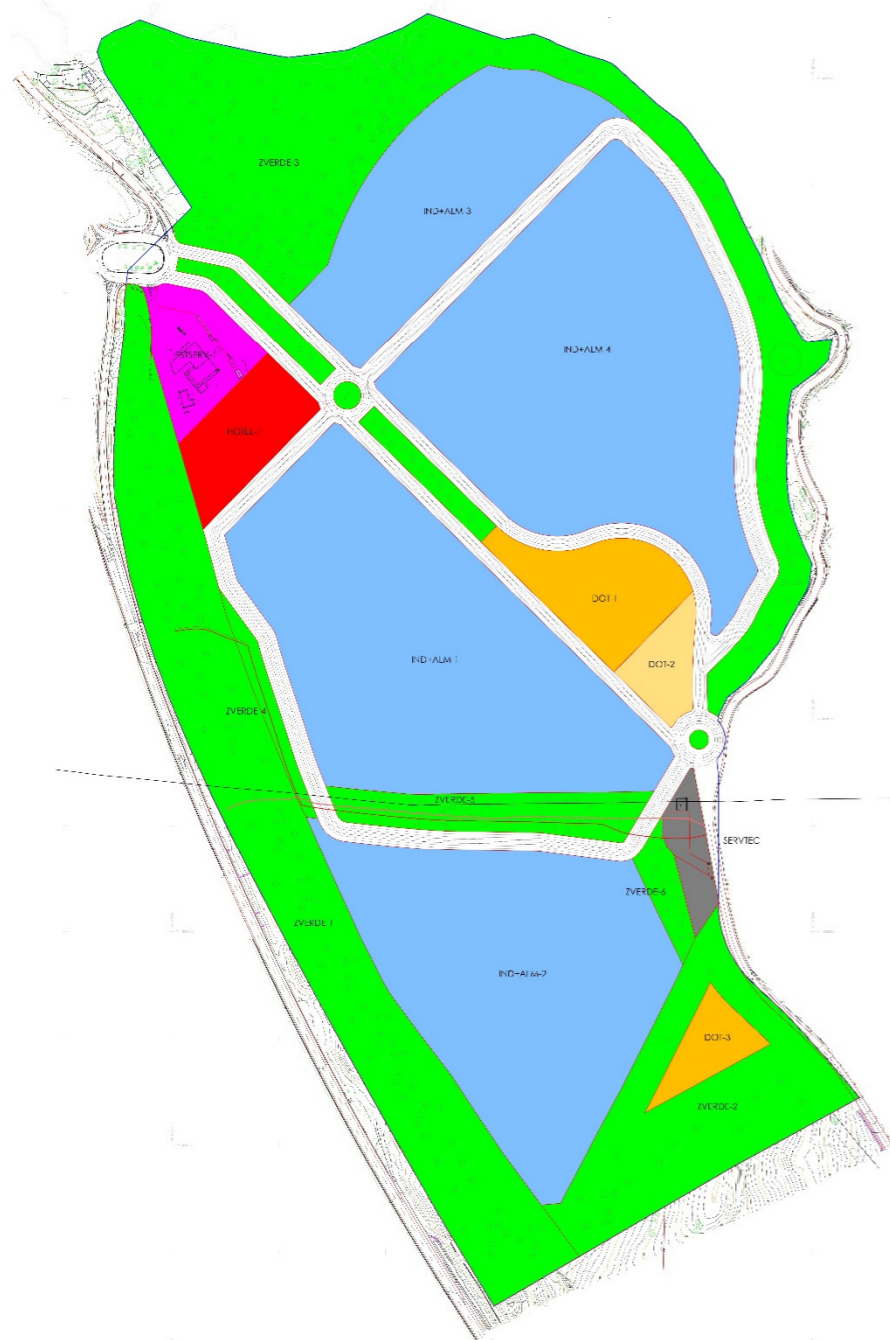
El carácter de entrada que marcado con dicho eje que acompañará hasta el centro urbano (a través del vecino SUS-8), y con la disposición de parcelas singulares (estación de servicio, hotelera) junto al acceso desde la autovía A-381.

El Sistema de Espacios Libres – Zonas Verdes se articula mediante los SSGG previstos en el PGMOU (integración paisajística de la A-381, Parque Suburbano del Cerro del Moral con Equipamiento Dotacional en su interior), complementándose con una zona verde en la zona Norte, en las inmediaciones del arroyo de Los Bacalaos, coincidente además con la presencia de hábitats de interés; y que rodea también el promontorio Norte.

Sin embargo, los trazados del gasoducto existente de ENAGAS, y del Oleoducto de EXOLUM se plantean en el interior de las parcelas patrimoniales, generando servidumbres en el interior de las mismas y conllevará repercusiones en la ordenación de las edificaciones dentro de las parcelas.

Se adjunta Cuadro de Ordenación para esta Alternativa 2.

ALTERNATIVA 2										
Cuadro de superficies nº 1.- Ordenación Pormenorizada propuesta.										
USO PORMENORIZADO	Etiqueta en planos	SUPERFICIE (m2)		% SECTOR		ÍNDICE DE EDIF. (m2/m2)	TECHO EDIFICABLE		COMPUTABLE	
		MANZANA	SECTOR	MANZANA	SECTOR		MANZANA	SECTOR		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	IND+ALM-1	87.286,14		15,22%	0,73840	64.452			
		IND+ALM-2	69.425,80	279.803,31	12,14%	0,73840	51.412	206.609	206.609	
		IND+ALM-3	36.846,81		6,43%	0,73840	27.208			
		IND+ALM-4	86.044,56		15,01%	0,73840	63.536			
	d. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES	EST. SERVICIO-1	9.577,83	9.577,83	1,67%	1,67%	7.072		7.072	
DOTACIONAL	b. USOS TERCIARIOS	HOTEL-1	10.106,03	10.106,03	1,76%	1,76%	7.462		7.462	
		DOT-1	13.037,43		2,27%	0,30	3.911	3.911	0	
	a. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	DOT-2	5.172,55	23.311,06	0,90%	2,27%	0,30	1.552	1.552	0
		DOT-3	5.101,08		0,89%	0,30	1.530	1.530	0	
		d. TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	INSTALACIONES	4.331,48	4.331,48	0,76%	0,76%	1.083	1.083	0
	b. ESPACIOS LIBRES	ZV-1	69.451,24		12,15%					
		ZV-2	32.992,62	179.907,87	5,75%	31,38%				
		ZV-3	73.844,57		12,88%					
		ZV-4	3.419,44		0,60%					
	c. VIARIO	VIALES	66.294,49	66.294,49	11,56%	11,56%				
TOTAL		573.332,07		100,00%		229.219	214.685	221.142	0,3857	



3.3.4 ALTERNATIVA 3.

La **Alternativa 3** establece, como la Alternativa 2, un nuevo Uso Global en el Sector, el de Actividades Económicas (Industrial/almacenamiento como predominante), permitiendo además el uso de Parque Tecnológico, lo que aporta flexibilidad de utilización a dichas parcelas. Se mantiene así el uso especificado en el PGMOU vigente, y se dota al Sector de una capacidad de reacción ante nuevas demandas, convirtiendo este ámbito en una respuesta eficaz a lo largo del tiempo, garantizando así la viabilidad del Sector, y la creación de “ciudad sostenible”.

Se mantiene además la estrategia de parcela de gran tamaño, lo que unido a la flexibilidad de usos, dota a la ordenación de una gran versatilidad.

El eje vertebrador del viario RVB se traza mediante una sección tipo bulvar (con mediana central de zona verde), cualificándose la escena urbana mediante hitos con las parcelas dotacionales en los puntos singulares, y con un trazado diferenciado en curva en las inmediaciones de la antigua carretera.

El carácter de entrada que marcado con dicho eje que acompañará hasta el centro urbano (a través del vecino SUS-8), y con la disposición de parcelas singulares (estación de servicio, hotelera) junto al acceso desde la autovía A-381.

El Sistema de Espacios Libres – Zonas Verdes se articula mediante los SSGG previstos en el PGMOU (integración paisajística de la A-381, Parque Suburbano del Cerro del Moral con Equipamiento Dotacional en su interior), complementándose con una zona verde en la zona Norte, en las inmediaciones del arroyo de Los Bacalaos, coincidente además con la presencia de hábitats de interés; y que rodea también el promontorio Norte.

Se genera además un Espacio Libre-Zona Verde coincidente con los trazados del Gasoducto de ENAGAS y del Oleoducto de EXOLUM, minimizando su impacto en la ordenación (eliminando servidumbres y condicionantes en las parcelas patrimoniales), y creando nuevos recorridos que van articulando la red de espacios libres y zonas verdes. Esta red gana en relación al resto de alternativas, al facilitar esos recorridos entre las distintas zonas verdes, generándose recorridos saludables y aumentando la superficie de espacios verdes.

La Infraestructura Verde se incorpora asimismo con la disposición del trazado alternativo de la vía pecuaria existente en el sistema general de espacios libres del Sector.

Se adjunta Cuadro de Ordenación para esta Alternativa 3.

Tras el análisis comparativo de las distintas Alternativas, se considera que **la Alternativa a elegir es la Alternativa 3.**

Se adjunta Cuadro Justificativo y planimetría:

ALTERNATIVA 3										
Cuadro de superficies nº 1.- Ordenación Pormenorizada propuesta.										
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	Etiqueta en planos	SUPERFICIE (m2)		% SECTOR		INDICE DE EDIF. (m2/m2s)	TECHO EDIFICABLE		COMPUTABLE
			MANZANA	SECTOR	MANZANA	SECTOR		MANZANA	SECTOR	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	IND+ALM-1	79.487,61	268.722,08	13,86%	46,87%	0,76677	60,949	206,050	206,050
		IND+ALM-2	66.343,10		11,57%		0,76677	50,870		
		IND+ALM-3	36.846,81		6,43%		0,76677	28,253		
		IND+ALM-4	86.044,56		15,01%		0,76677	65,977		
	d. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES	EST. SERVICIO-1	9.577,83	9.577,83	1,67%	1,67%	0,76677	7,344	7,344	
	b. USOS TERCIARIOS	HOTEL-1	10.106,03	10.106,03	1,76%	1,76%	0,76677	7,749	7,749	
DOTACIONAL	a. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	DOT-1	13.037,43	23.311,06	2,27%	2,27%	0,30	3,911	3,911	0
		DOT-2	5.172,55		0,90%		0,30	1,552	1,552	0
		DOT-3	5.101,08		0,89%		0,30	1,530	1,530	0
	d. TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	INSTALACIONES	4.331,48	4.331,48	0,76%	0,76%	0,25	1,083	1,083	0
	b. ESPACIOS LIBRES	ZVERDE-1	69.651,24	193.621,77	12,15%	33,77%				
		ZVERDE-2	32.992,62		5,75%					
		ZVERDE-3	73.844,57		12,88%					
		ZVERDE-4	3.136,86		0,55%					
		ZVERDE-5	10.664,66		1,86%					
		ZVERDE-6	3.331,82		0,58%					
c. VIARIO	VIALES	63.661,82	63.661,82	11,10%	11,10%					
TOTAL			673.332,07		100,00%		229,219	214,126	221,142	0,3857

3.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

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

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

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

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

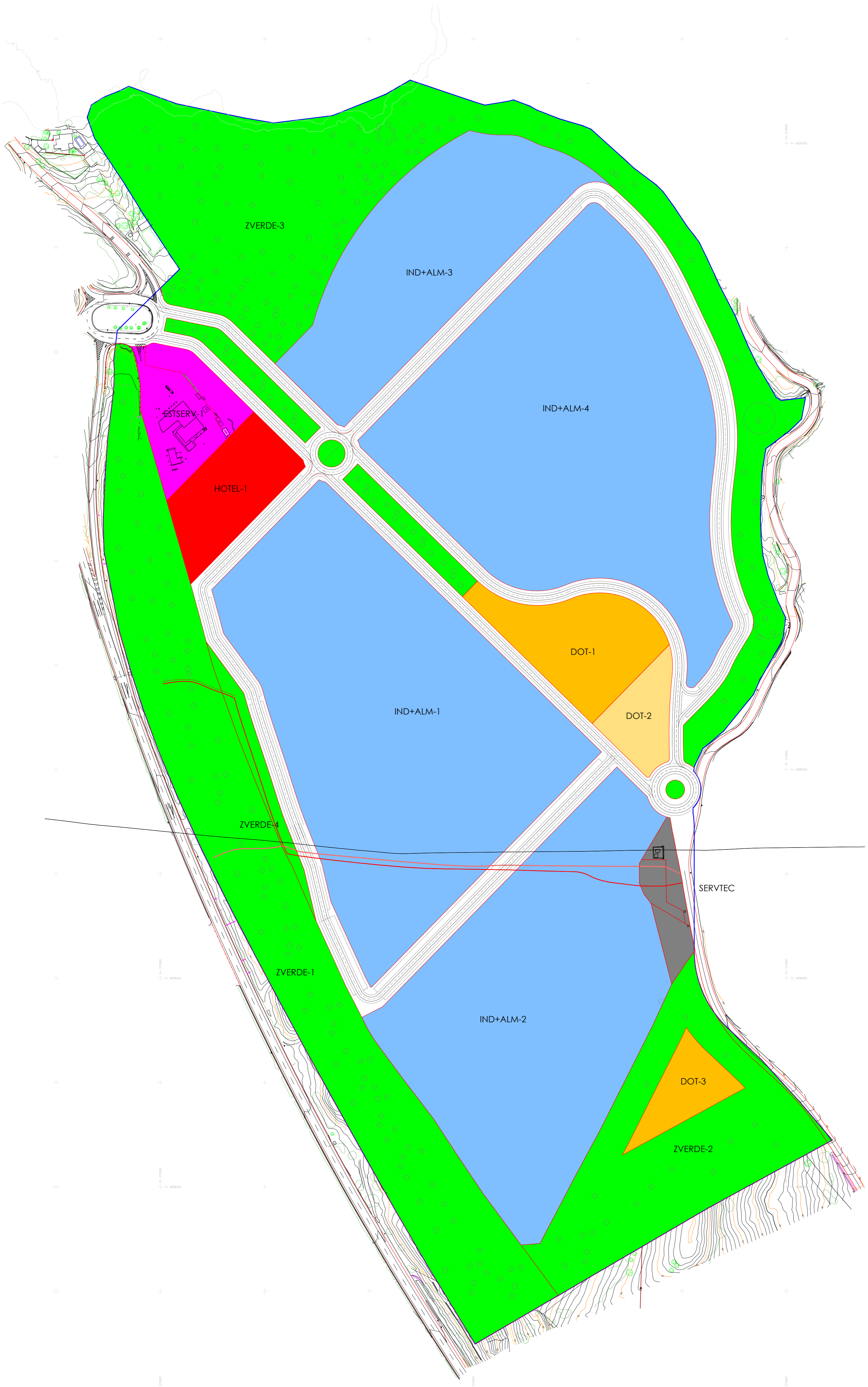
- La Valoración Ambiental.
- La Valoración Social y Económica.
- La Valoración Urbanística.

Asimismo, se valora la adecuación de las Alternativas a los postulados del Urbanismo Ecológico, y el Cumplimiento de los ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible anteriormente descritos, a través de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad.

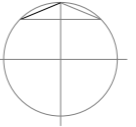
		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental		No aplica	Tramitación Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.	Tramitación Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.	Tramitación Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.
Valoración Ambiental	Integración en el Territorio.	Propuesta Inocua.	Propuesta Negativa.	Propuesta POSITIVA.	Propuesta POSITIVA.
	Integración de la Infraestructura Verde en la ordenación.	Propuesta Inocua.	Propuesta Negativa.	Propuesta POSITIVA.	Propuesta MUY POSITIVA. Entrelaza y crea Infraestructura Verde más allá de lo establecido en el PGMOU.
	Integración en los hábitats existentes.	Propuesta Inocua.	Propuesta Negativa.	Propuesta MUY POSITIVA. Medidas compensatorias.	Propuesta MUY POSITIVA. Medidas compensatorias.
	Integración de recorridos del patrimonio territorial de Los Barrios.	Propuesta Inocua.	Propuesta POSITIVA.	Propuesta POSITIVA.	Propuesta MUY POSITIVA. Integración con red viaria interior.
	Medidas medioambientales correctoras y de paliación del Cambio Climático.	Propuesta Inocua.	Propuesta Negativa.	Propuesta MUY POSITIVA. Concreción en Ordenación.	Propuesta MUY POSITIVA. Concreción mediante Ordenación Pormenorizada.
	Otros	Propuesta Inocua.	No plantea.	Propuesta MUY POSITIVA. Sigue principios del Urbanismo Ecológico y logra ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible: Compacidad, Complejidad y Eficiencia/Sostenibilidad. Baja ocupación del suelo, Espacio público habitable, mantenimiento de la Biodiversidad, Movilidad sostenible, modelo de ciudad complejo y compacto, y metabolismo urbano: Energía, Ciclo del Agua y Gestión de Residuos.	Propuesta MUY POSITIVA. Sigue los principios del Urbanismo Ecológico y consigue los ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible: Compacidad, Complejidad y Eficiencia/Sostenibilidad. Traducido a los siguientes logros: baja ocupación del suelo, Espacio público habitable, mantenimiento de la Biodiversidad, Movilidad sostenible, modelo de ciudad complejo y compacto, y metabolismo urbano: Energía, Ciclo del Agua y Gestión de Residuos.
Valoración Social/Económica	Mejora social obtenida en la localidad y en la comarca, con la creación de puestos de trabajo.	Contraria al desarrollo Económico. Nula en cuanto a creación de empleo.	Impulso al desarrollo económico. Genera puestos de trabajo.	Impulso al desarrollo económico. Genera puestos de trabajo. Favorece la creación de renta en toda la zona. Ciudad sostenible económicamente.	Impulso al desarrollo económico. Genera puestos de trabajo. Favorece la creación de renta en toda la zona. Ciudad sostenible económicamente. Flexibilidad de Usos y tamaños, adaptable a demanda cambiante.
	Creación de oportunidades y sinergias entre los distintos agentes intervinientes: ciudad sostenible económicamente.	No genera sinergias.	Crea oportunidades y sinergias entre los agentes implicados.	Crea oportunidades y sinergias entre los agentes implicados.	Crea oportunidades y sinergias entre los agentes implicados.
	Mejora en la salud de la población. Recorridos saludables. Cohesión social.	Propuesta Inocua.	Propuesta POSITIVA. Recorridos para el fomento de la actividad física. Mejora en la salud. Cohesión social.	Propuesta POSITIVA. Recorridos para el fomento de la actividad física. Mejora en la salud. Cohesión social.	Propuesta POSITIVA. Recorridos para el fomento de la actividad física. Mejora en la salud. Cohesión social.
	Concienciación y educación medioambiental para la sociedad.	Propuesta Inocua.	Propuesta POSITIVA. Recorridos de educación medioambiental.	Propuesta POSITIVA. Recorridos de educación medioambiental.	Propuesta MUY POSITIVA. Recorridos de educación medioambiental. Integrados además en la trama urbana.

		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Valoración Urbanística	Adaptación de la propuesta al modelo de ciudad.	Propuesta Negativa.	Propuesta POSITIVA. Colmata la malla urbana.	Propuesta POSITIVA. Colmata la malla urbana.	Propuesta POSITIVA. Colmata la malla urbana.
	Capacidad de respuesta a su condición de puerta de entrada a la malla urbana de Los Barrios.	Propuesta Negativa.	Propuesta Inocua. No termina de definir dicha respuesta.	Propuesta POSITIVA. Da respuesta a acceso desde A-381, convirtiéndose en una fachada digna de bienvenida a los visitantes. Potenciación de dicho espacio urbano/territorial.	Propuesta POSITIVA. Da respuesta a acceso desde A-381, convirtiéndose en una fachada digna de bienvenida a los visitantes. Potenciación de dicho espacio urbano/territorial.
	Respuesta a Afecciones Sectoriales.	Propuesta POSITIVA. No influye en dichas Afecciones.	Propuesta Negativa. No define la respuesta a esas Afecciones.	Propuesta Negativa. Genera servidumbres y condicionantes en el interior de las parcelas patrimoniales.	Propuesta MUY POSITIVA. Creación de un rico e intrincado sistema de Espacios Libres. Integración de la vía pecuaria en dicho sistema. Libera los trazados de gasoducto y oleoducto creando zonas verdes. Entrelaza y crea Infraestructura Verde más allá de lo establecido en el PGMOU.
	Otros	No Plantea.	No plantea.	Propuesta MUY POSITIVA. Consecución de ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible a partir de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad.	Propuesta MUY POSITIVA. Consecución de ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible a partir de las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad.

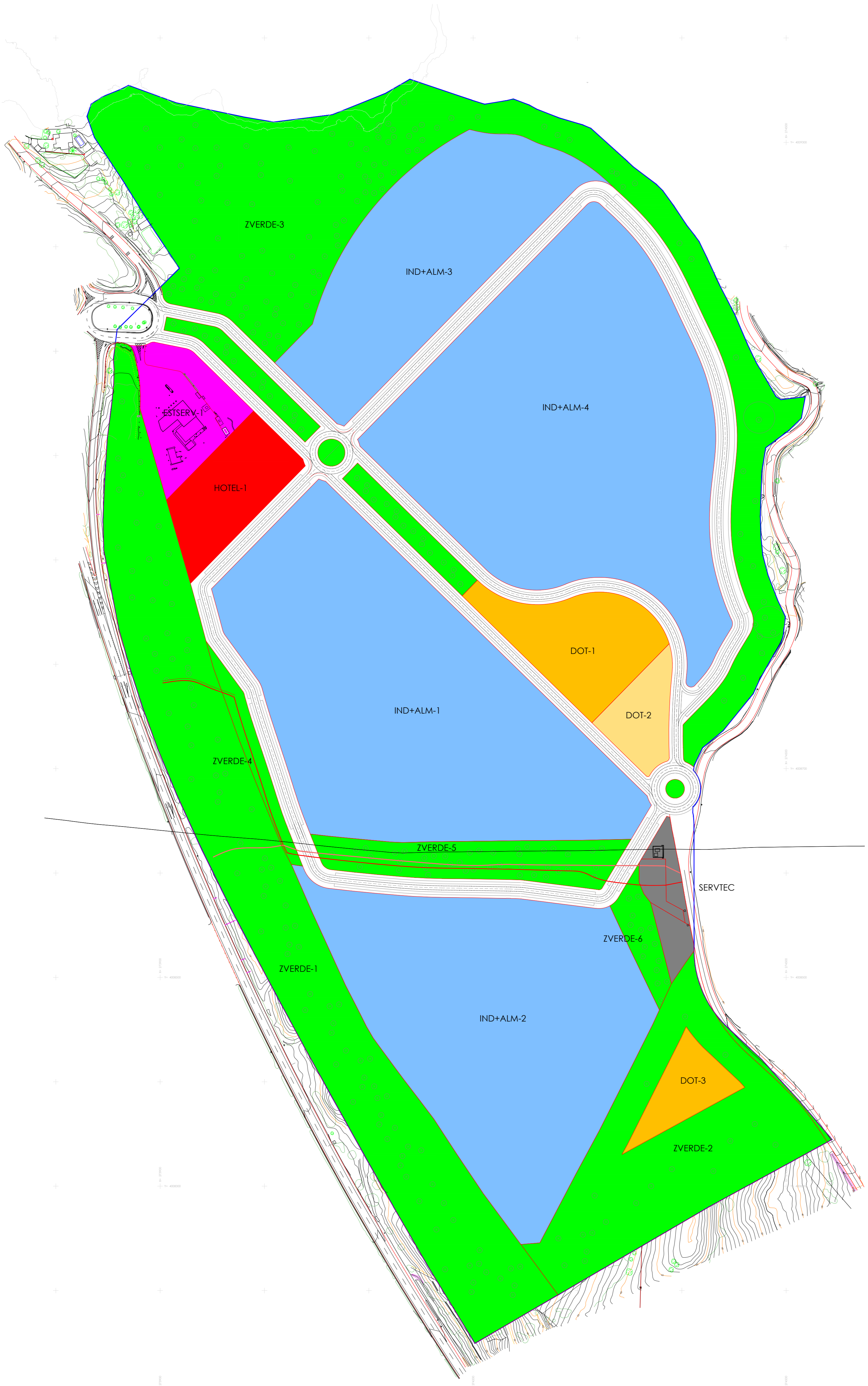
Del Cuadro aquí representado, se desprende que la Alternativa óptima, y elegida según criterios objetivos, es la **Alternativa nº 3**.



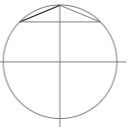
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-7. LOS BARRIOS (CÁDIZ)**


	PLAN DE ORDENACIÓN	PLANO Nº:
	DENOMINACIÓN: ALTERNATIVA 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	

VERSIÓN: AVANCE-BORRADOR	ESCALA: 1:2.000 (DIN A 1) 1:4.000 (DIN A 3)	
FECHA: MARZO 2025	PROPIETARIO: AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-7. LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

	PLAN DE ORDENACIÓN	PLANO Nº:
	ALTERNATIVA 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	

VERSIÓN: AVANCE-BORRADOR	ESCALA: 1:2.000 (DIN A 1) 1:4.000 (DIN A 3)	
FECHA: MARZO 2025	PROPIETARIO: AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	

3.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La **Alternativa 3**, ordenación elegida, nace del mantenimiento de los elementos estructurantes de la ordenación pormenorizada propuesta por el vigente PGMOU de Los Barrios para el Sector SUS-7, sustituyendo el Uso Global previsto (Parque Tecnológico) por el Uso Global Actividades Económicas, con el objeto de realizar un mejor ajuste del Sector a las condiciones actuales de demanda de actividades de carácter productivo en la comarca del Campo de Gibraltar, y particularmente en Los Barrios, por su posición privilegiada en el centro del arco de la Bahía de Algeciras. En concreto, la necesidad expresada en el POT del Campo de Gibraltar de desarrollar iniciativas en aras de convertir el Campo de Gibraltar en el gran Nodo Logístico del Sur de Europa.

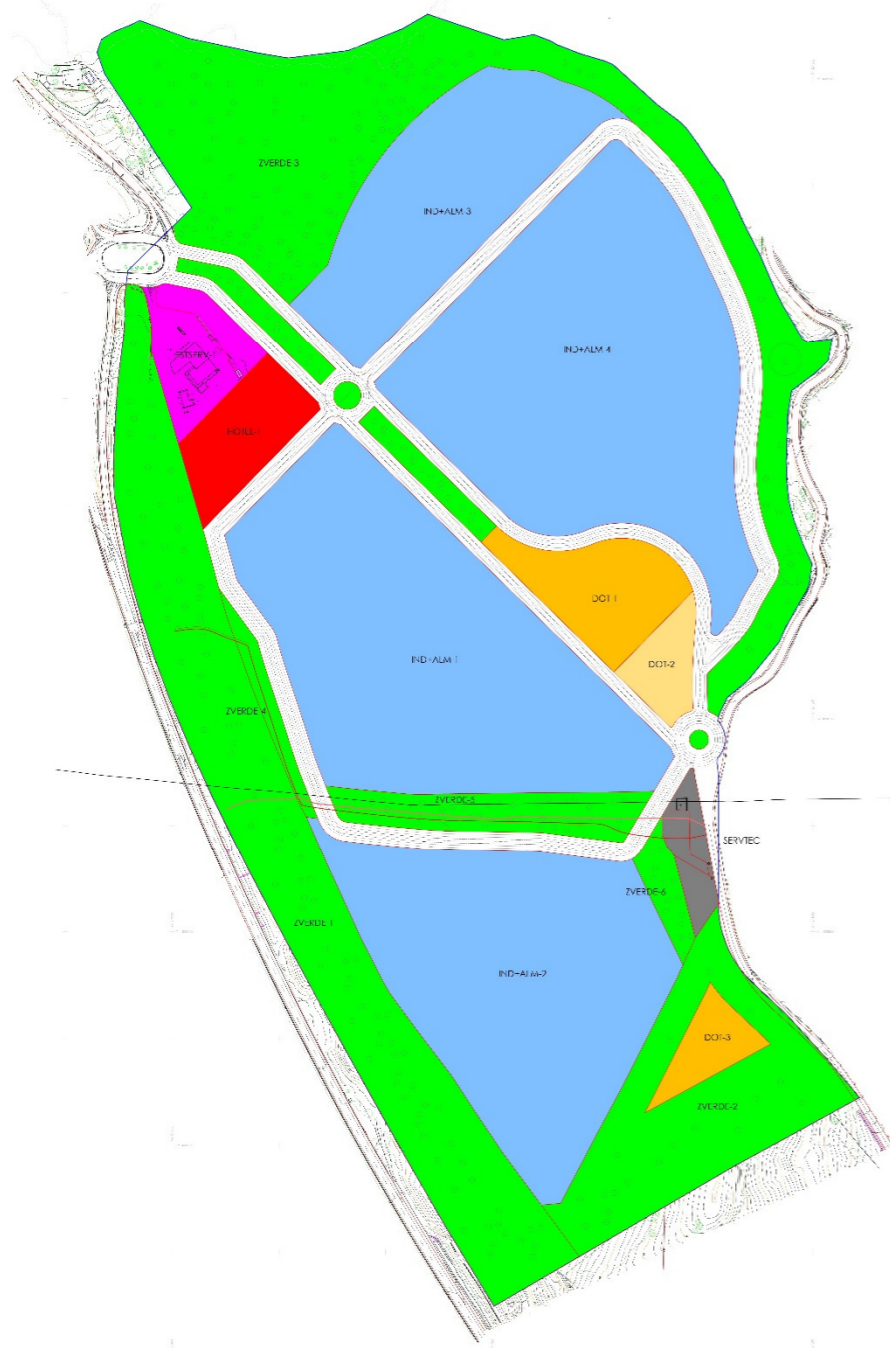
El uso pormenorizado predominante pasa a ser el de Industrial-Almacenamiento, que puede albergar tanto actividades industriales como actividades relacionadas con las mercancías, su almacenamiento y distribución logística. No obstante, y al objeto de no perder versatilidad en estas parcelas, se introduce como Uso compatible permitido el de Parque tecnológico/Servicios.

Se logra con ello que el Sector posea una fuerte condición de flexibilidad a la hora de afrontar las cambiantes demandas que pudieran originarse, y que garantizan de este modo lo expresado en la Exposición de Motivos de la LISTA:

“Por otra parte, la crisis económica de los últimos años pone de relieve la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades, capaces de adaptarse con flexibilidad a los cambios y a las nuevas necesidades sociales y de desarrollo económico. Todo ello basado en la búsqueda de la calidad de vida de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, la igualdad de trato, la cohesión social, la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente”.

Pero la flexibilidad no es únicamente debido a los distintos usos posibles en las parcelas, sino que también se busca en su tamaño. Se mantiene la estrategia de parcelas de gran tamaño, que pueden sectorizarse de diversos modos, dotando a la ordenación de una gran versatilidad.

El eje vertebrador del viario RVB se traza mediante una sección tipo bulevar (con mediana central de zona verde), cualificándose la escena urbana mediante hitos con las parcelas dotacionales en los puntos singulares, y con un trazado diferenciado en curva en las inmediaciones de la antigua carretera.



El carácter de entrada queda marcado con dicho eje que acompañará hasta el centro urbano (a través del vecino SUS-8), y con la disposición de parcelas singulares (estación de servicio, hotelera) junto al acceso desde la autovía A-381.

El Sistema de Espacios Libres – Zonas Verdes se articula mediante los SSGG previstos en el PGMOU (integración paisajística de la A-381, Parque Suburbano del Cerro del Moral con Equipamiento Dotacional en su interior), complementándose con una zona verde en la zona Norte, en las inmediaciones del arroyo de Los Bacalaos, coincidente además con la presencia de hábitats de interés; y que rodea también el promontorio Norte.

Se genera además un Espacio Libre-Zona Verde coincidente con los trazados del Gasoducto de ENAGAS y del Oleoducto de EXOLUM, minimizando su impacto en la ordenación (eliminando servidumbres y condicionantes en las parcelas patrimoniales), y creando nuevos recorridos que van articulando la red de espacios libres y zonas verdes. Esta red (que continúa hacia el vecino SUS-8) facilita esos recorridos entre las distintas zonas verdes, generándose recorridos saludables.

La Infraestructura Verde se incorpora asimismo con la disposición del trazado alternativo de la vía pecuaria existente en el sistema general de espacios libres del Sector.

Asimismo, se establece que el Sistema de Actuación pase a ser el de Compensación, mediante Iniciativa Privada.

3.4.1 CUADRO-RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se adjunta cuadro de usos, superficies y edificabilidades de la ordenación propuesta:

Cuadro de superficies nº 1.- Ordenación propuesta.										
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	Etiqueta en planos	SUPERFICIE (m2)	MANZANA	SECTOR	% SECTOR	ÍNDICE DE EDIF. (m2t/m2s)	TECHO EDIFICABLE		
								MANZANA	SECTOR	COMPUTABLE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	IND+ALM-1	79.487,61	268.722,08		13,86%	0,76677	60.949	206.050	206.050
		IND+ALM-2	66.343,10			11,57%		50.870		
		IND+ALM-3	36.846,81			6,43%		28.253		
		IND+ALM-4	86.044,56			15,01%		65.977		
	d. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES	EST. SERVICIO-1	9.577,83	9.577,83	1,67%	1,67%	0,76677	7.344		7.344
b. USOS TERCIARIOS	HOTEL-1	10.106,03	10.106,03	1,76%	1,76%	0,76677	7.749		7.749	
DOTACIONAL	a. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	DOT-1	13.037,43	23.311,06		2,27%	0,30	3.911	3.911	0
		DOT-2	5.172,55			0,90%		1.552	1.552	0
		DOT-3	5.101,08			0,89%		1.530	1.530	0
	d. TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	INSTALACIONES	4.331,48	4.331,48	0,76%	0,76%	0,25	1.083	1.083	0
	b. ESPACIOS LIBRES	ZVERDE-1	69.651,24	193.621,77		12,15%	33,77%			
		ZVERDE-2	32.992,62			5,75%				
		ZVERDE-3	73.844,57			12,88%				
		ZVERDE-4	3.136,86			0,55%				
		ZVERDE-5	10.664,66			1,86%				
		ZVERDE-6	3.331,82			0,58%				
c. VIARIO	VIALES	63.661,82	63.661,82	11,10%	11,10%					
TOTAL			573.332,07			100,00%		229.219	214.126	221.142
										0,3857

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDADES:

Para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y edificabilidades, se mantiene el Aprovechamiento Medio estipulado para el Sector en el PGMOU de Los Barrios vigente (0,27 UA/m2s). Al cambiar el Uso Global del Sector, pasando a ser ahora el de Actividades Económicas, se cambia el coeficiente de homogeneización a aplicar (estipulados ambos en el PGMOU): de 0,75 para Parque Tecnológico se pasa a 0,70 para Actividades Económicas, obteniéndose una mayor edificabilidad.

Todo ello según las facultades que la LISTA y su RGLISTA, en el artículo 78 de éste, confieren a la Ordenación Detallada, a desarrollar en los Planes Parciales de Ordenación.

Se adjunta tabla comparativa (en azul, según el presente PPO):

VI. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:	FICHA PGMOU	PPO
9. SUPERFICIE DEL SECTOR:	579.000 m2s	573.332,07 m2s
9.1.1. USO GLOBAL:	Parque Tecnológico	Actividades Económicas
10. DENSIDAD:	0 viv/has.	0 viv/has.
11. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	0 viv
12. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,36 m2t/m2s	0,3857 m2t/m2s
13. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	208.440 m2t	221.142 m2t
13.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m2t	0 m2t
13.2. MÍNIMA EDIF. TERCARIA	0 m2t	0 m2t
14. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m2t	0 m2t
15. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv	0 viv
VII. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:		
8. ÁREA DE REPARTO:	ÁREA DE REPARTO 4	ÁREA DE REPARTO 4
9. APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,27 UA/m2	0,27 UA/m2
10. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE:		
- SERVICIOS TERCARIOS AVANZADOS	0,75	
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS		0,70
- SECTOR	1	1

VIII. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:	FICHA PGMOU	PPO
11. APROV. OBJETIVO (UA):	156.330	154.800
12. APROV. SUBJETIVO (UA):	140.697	139.320
13. CESIÓN APROV. (UA):	15.633	15.480
14. EXCESOS APROV. (UA):	0	0

3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES SEGÚN LISTA Y RGLISTA.

Conforme al artículo 6 de la LISTA (así como la disposición transitoria 2ª), y al artículo 82 y disposición transitoria segunda del RGLISTA; los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística (ATUs) en suelo urbanizable ya previstas o delimitadas por el planeamiento general vigente, respetarán los estándares de suelo para dotaciones establecidos en el mismo, y en caso de que éstos no hubieran sido definidos, serán de aplicación los valores indicados en el artículo 82 del RGLISTA.

3.5.1 RESERVAS DEL PGMOU VIGENTE.

Se transcribe en primer lugar lo estipulado en la ficha del vigente PGMOU de Los Barrios para el Sector que nos ocupa, y su cumplimiento por parte de la Ordenación propuesta en este Avance Borrador de PPO(en azul):

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:	FICHA PGMOU	PPO
SG-RVB1-1. TRAMO 1 CC-440	28.744 m2s	30.111 m2s
SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	38.097 m2s	38.094 m2s (ajuste 15%)
SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381	69.375,50 m2s	69.651 m2s

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

RESERVAS DOTACIONAL. SISTEMAS LOCALES.

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m2):	s/ art. 17 LOUA y RP
MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m2):	s/ art. 17 LOUA y RP
MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m2):	s/ art. 17 LOUA y RP
MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m2):	s/ Ordenación PPO

Se estima que deben cumplir los estándares establecidos en la LISTA y RGLISTA.

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Formalización de la entrada al Parque Tecnológico mediante una estructura viaria (RVB 1-1) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta.

2. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres PS-3 "Parque Suburbano Cerro del Moral" y el Área de Integración Paisajística de las Infraestructuras que resuelve la fachadización del Parque hacia la A-381.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta (ZV-1 y ZV-2).

3. El sistema local de espacios libres se localizará preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No urbanizable en la subzona norte del Parque Tecnológico y con la carretera comarcal a Jimena de la Frontera.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta (ZV-3).

4. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta, al haber dispuesto las parcelas dotacionales DOT-1 y DOT-2 en dicho vial estructurante, así como la estación de servicio y la parcela Hotelera junto al acceso desde la Autovía A-381 Jerez-Los Barrios.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta.

2. En el ámbito del Parque Suburbano Cerro del Moral se planteará la localización de una pieza dotacional compatible de carácter singular que fortalezca la capacidad de atracción de este espacio.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta, con la incorporación del Equipamiento Dotacional DOT-3 dentro del Parque Suburbano del Cerro del Moral.

3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

Se adaptan en la ordenación propuesta.

4. El Plan Parcial determinará la localización de la red de espacios libres de carácter local conforme a las indicaciones del Estudio de Impacto Ambiental, en especial, la protección de los hábitats de Oleas y Ceratonias. De igual modo, en la implantación de las edificaciones e instalaciones en el seno de las parcelas edificables se evitará la destrucción de especies vegetales merecedoras de protección, garantizándose la reposición del arbolado que de modo ineludible deba ser objeto de sustitución para una distribución racional del volumen edificable. En este caso, la relación de sustitución será de tres árboles por cada árbol afectado.

Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta, con la aparición del sistema de espacios libres ZV-3.

RECOMENDACIONES.

No se establecen.

OBSERVACIONES.

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).

OTRAS DETERMINACIONES:

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

- | | |
|---|--|
| 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: | Plan Parcial. |
| | Plan Parcial de Ordenación s/ LISTA. |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Expropiación. (Iniciativa Pública) |
| | Compensación. (Iniciativa Privada) |
| 3. PLAZOS PARA LA IRDENACIÓN DETALLADA: | 1º Cuatrienio. |
| | No procede. |

CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR.

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la LOUA, entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del PGOU.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1.Participación en la financiación SS. GG.:

18 €/UA.

[A materializar en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.](#)

La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector.

3.5.2 RESERVAS DOTACIONALES SEGÚN LISTA Y RGLISTA.

Las reservas y estándares dotacionales se establecen en el artículo 82 del RGLISTA, que se transcribe a continuación:

“Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales 17.02.2024

1.De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas

computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

[3, 4 y 5. No aplican.](#)

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1º. [No aplica.](#)

2º. En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito.

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m2 por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m2 edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

7. Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m2, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro. Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

a) En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m2 de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas. b) En ámbitos menores de 10.000 m2, la dimensión mínima

será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:

a) Excepcionalmente, y de forma justificada, la reserva de zonas verdes se podrá reducir hasta el cinco por ciento en los siguientes casos:

a.1) Actuaciones de transformación urbanística en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.

a.2) Actuaciones de reforma interior integradas en zonas de suelo urbano donde el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie de la zona.

b) La reserva de zonas verdes se podrá aumentar hasta un quince por ciento en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance el veinticinco por ciento de la superficie del suelo urbano.

c) Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación".

Se ha realizado Cuadro de Cumplimiento para este Avance Borrador de Plan Parcial de Ordenación:

	LISTA+ RGLISTA		PPO
Sistema local de espacios libres y zonas verdes + Sistema Local de Equipamientos		>14%	=15,87% SLZV+4,07%DOT=19,94%
Sistema Local de Equipamientos		>4%	4,07%
Aparcamientos	1 plaza/100 m ² t	2.211 plazas	
	Al menos el 50% público	1.106 plazas	646 plazas en viales
	Puede disminuirse por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar		Cumple, al tratarse de actividades logísticas, industriales y de almacenamiento. Los vehículos son distintos, y un gran número de aparcamientos se producen en el interior de las parcelas.
Arbolado	1 árbol/100 m ² t	2.211 árboles	Cumple
Sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes	Sup>1.000 m ²		Cumple
	Inscribible circunf. Diám. 30 m		Cumple
	Mínimo 10% Zona Verde		33,77%

3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA VALIDEZ DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU A TRAVÉS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

La incorporación como Uso Global Actividades Económicas para el Sector SUS-7 propuesta por este Plan Parcial de Ordenación, con respecto a lo inicialmente establecido en la ordenación pormenorizada del sector en la ficha de desarrollo del planeamiento general vigente (PGMOU de Los Barrios), tiene su origen en la necesidad de atender la situación actual de demanda de usos en el Campo de Gibraltar, y a las oportunidades del sector.

Dicho cambio, así como el cambio en el Sistema de Actuación y que la Iniciativa pase a ser Privada, son determinaciones de la Ordenación Detallada (según el artículo 78 del RGLISTA), que corresponde a los Planes Parciales de Ordenación:

“Artículo 78. *La ordenación urbanística detallada*

1. *La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.*

2. *La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:*

a) *El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:*

1º *La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)*

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- *Sistema local de espacios libres y zonas verdes.*

- *Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.*

- *Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.*

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

...

b) *El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)*

c) *La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)*

1º *El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.*

2º *La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.*

3º *La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.*

4º *La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.*

5º *La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.*

d) *Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*

Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes. Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

e) *La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)*

1º *La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.*

2º *Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.*

f) *La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)*

g) *La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)*

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)

j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:

1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. (N)

2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. (N)

3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas".

Se justifica la validez legal de esta propuesta, desde el punto de vista de la legislación urbanística vigente, de acuerdo a lo indicado por el RGLISTA, disposición transitoria tercera, apartado 3:

"3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación".

El presente Plan Parcial de Ordenación, como instrumento de ordenación detallada del ámbito, es por lo tanto el instrumento de ordenación urbanística adecuado para ello.

IV PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01. PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN PGMOU DE LOS BARRIOS.	E 1/10000
I-02. PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN PGMOU DE LOS BARRIOS.	E 1/10000
I-03. PLANTA. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.	E 1/2000
I-04. FICHA DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.	SIN ESCALA

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-01. PLANTA DE ORDENACIÓN DETALLADA.	E 1/2000
---------------------------------------	----------