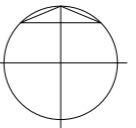



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-8. LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

	PLANO DE INFORMACIÓN	PLANO Nº
	PLANTA DE SITUACIÓN PGOU LOS BARRIOS.	
VERSIÓN: AVANCE - BORRADOR	ESCALA: 1:5.000 (DIN A 1) 1:10.000 (DIN A 3)	
FECHA: MARZO 2025	PROPIETARIO: CABALLERÍA LOS BARRIOS, S.L.	



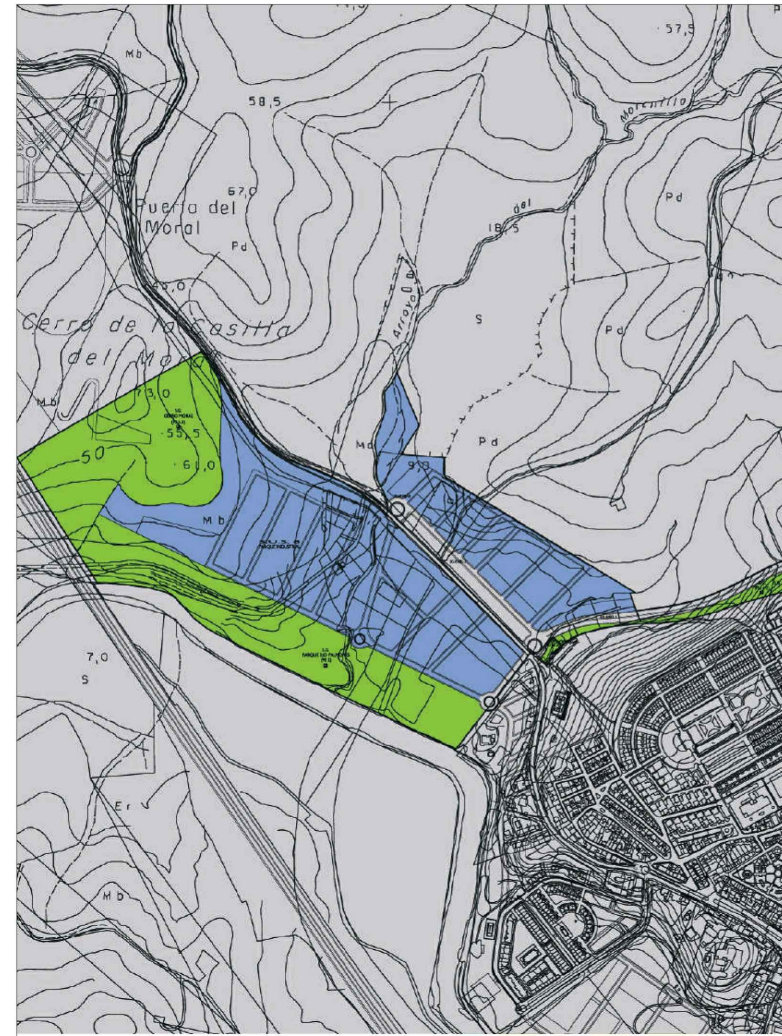
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-8. LOS BARRIOS (CÁDIZ)

PLANO DE INFORMACIÓN
DENOMINACIÓN:
PLANTA. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. PLANO Nº: 1.03

VERSIÓN: AVANCE - BORRADOR
ESCALA: 1:2.000 [DIN A 1]
1:4.000 [DIN A 3]
FECHA: MARZO 2025
PROPIETARIO: CABALLERÍA LOS BARRIOS, S.L.
ARQUITECTO REDACTOR: D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA



SUS-8.
SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-8 SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	394916 m ²	6. MÁXIMA EDIF.	118.475 m ²
2. USO GLOBAL	Act. Económicas	6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m ²
3. DENSIDAD	0 viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3 m ² /m ²	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 5		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,21 UAI/m ²		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
+ USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,7		
+ SECTOR	1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
8292,5	74.638,25	8.293,25	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG-RVB1-3. Tramo 3 CC-440.	17.439 m ²		
SG-RVB2-1. Tramo 1 de la Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios	8.750,5 m ²		
SGEL-PS-2. Parque del Río Palmones	76.492,10 m ²		
SGEL-PS-3. Parque del Cerro de Moral	72.340,42 m ²		
SGEL-PUB-2. Ampliación Parque de Lazareto	7.299 m ²		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
art.17 LOU y RP	art.17 LOU y RP	art.17 LOU y RP	art.17 LOU y RP
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA			
1. Formalización de la entrada al Parque Industrial mediante una estructura viaria (RVB 1-2) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad de incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas. 2. Obtención de la reserva de suelo destinada a los parques suburbanos PS-3 "Parque del Cerro de Moral" y PS-2 "Parque del río Palmones" pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan General. 3. Completar el Parque Urbano de la Ladera de Lazareto hasta contactar con el Sistema General Viario de Nivel Interurbano de la Ronda Norte de Los Barrios (RVB 2-1). 4. Integrar en el sistema local de espacios libres el cauce del arroyo Morenillo y su entorno. 5. 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. 6. En la zona del sector localizada al norte de la CC-440, los objetivos de la ordenación serán la búsqueda de soluciones que permitan la integración paisajística de las edificaciones industriales existentes, regularizando su fachada e incorporando parte del sistema de espacios libres de carácter local.			
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 Viales incluidos en el sector. 2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.			
IV. RECOMENDACIONES			
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 (RV3).			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.C.U.			
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN S.S.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.		

IR AL ÍNDICE GENERAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUS-8. LOS BARRIOS (CÁDIZ)

	PLANO DE INFORMACIÓN	PLANO Nº:
	DENOMINACIÓN: FICHA DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.	1.04
VERSIÓN: AVANCE-BORRADOR	ESCALA: SIN ESCALA	
FECHA: MARZO 2025	PROPIETARIO: CABALLERÍA LOS BARRIOS, S.L.	ARQUITECTO REDACTOR: D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA



ALTERNATIVA 3 - PPO SUS-8
Cuadro de superficies nº 1 - Ordenación Fomentadora propuesta.

USO PROMOVERSEADO	Superficie en planes		% SECTOR		Índice de edif.	SECTOR EDIFICABLE		COMPATIBLE
	MANIFIESTA	SECTOR	MANIFIESTA	SECTOR		MANIFIESTA	SECTOR	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	IND+ALM-1	80.076,40	20,80%	41,47%	0,72624	57.483,36	118.139,37	
	IND+ALM-2	25.540,40	6,49%	13,79%	0,72624	18.523,08		
	IND+ALM-3	14.812,20	3,79%	7,79%	0,72624	10.804,42		
	IND+ALM-4	2.306,00	0,59%	4,81%	0,72624	1.673,04		
	IND+ALM-5	33.205,20	8,44%	17,89%	0,72624	24.014,40		
EDUCACIONAL	DOT-1	12.780,00	3,28%	4,02%	0,30	3.834,00	0	0
	DOT-2	2.007,12	0,51%	2,51%	0,30	602,14	0	0
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	SGE-PS-2	1.448,00	0,37%	0,37%	0,25	362,00	0	0
	SGE-PS-3-2	77.139,20	19,78%					
	SGE-PS-2	71.437,40	18,13%					
	SGE-PS-2	2.541,40	0,65%					
	SGE-PS-2	4.938,40	1,25%					
	SGE-PS-2	14.618,00	3,71%					
	SGE-PS-2	44,40	0,01%					
	SGE-PS-2	2.497,60	0,63%					
	SGE-PS-2	279,20	0,07%					
	SGE-PS-2	1.848,70	0,47%					
VIARIO	CC-VIARIO DEL MORAL	3.194,84	0,81%					
	CC-VIARIO DEL MORAL	3.132,24	0,79%					
	CC-VIARIO DEL MORAL	443,10	0,11%					
	CC-VIARIO DEL MORAL	2.337,74	0,59%					
TOTAL	374.437,00	100,00%	100,00%		133.287	133.288	118.139	0,300

LEYENDA:

- ÁMBITO DEL SECTOR SEGUN PGMOU
- DPH PROBABLE ARROYOS EXISTENTES

USOS PORMENORIZADOS:

- INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO
- DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS/SERVICIOS TÉCNICOS

ESPACIO VERDE URBANO

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES

VIARIO:

- MEDIANA EN SSG VIARIO RVB-1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-8. LOS BARRIOS (CÁDIZ)

PLANO DE ORDENACIÓN
DENOMINACIÓN:
PLANTA DE ORDENACIÓN DETALLADA.

VERSIÓN: AVANCE - BORRADOR
FECHA: MARZO 2025

ESCALA: 1:2.000 (DIN A 1)
1:4.000 (DIN A 3)

PROPIETARIO: CABALLERÍA LOS BARRIOS, S.L.
ARQUITECTO REDACTOR: D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA

PLANO Nº: **0.01**

ANEXO 1 CONSULTAS A COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

Referencia Solicitud: 0000917770-1

CABALLERÍA LOS BARRIOS, S.L.
CORTIJO GRANDE DE GUADARRANQUE SN
11368 - ESTACIÓN FÉRREA SAN ROQUE
A la Atención de Ignacio Soriano Somovilla

Asunto: Informe Sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación del Plan Parcial de Ordenación de los Sectores SUS-7 y SUS-8 de Los Barrios (Cádiz)

Estimados Sres:

En relación al Informe Sectorial referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

Atendiendo a su petición, y dado que el Sector SUS-7 y el Sector SUS-8 se ubican próximos, se ha realizado el estudio considerando las potencias de ambas unidades para aprovechar sinergias dado que los trámites urbanísticos van en paralelo.

Estudio Técnico

e-Distribución Redes Digitales S.L. Unipersonal, como Gestor de la Red de distribución en la zona en la que se encuentra el Sector referido, ha realizado un estudio técnico para evaluar:

Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes

Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia del desarrollo de su sector.

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia estimada por ustedes ascendiendo a 42.268 KW en BT (SUS-7 con 30.420 kW y SUS-8 con 11.848 kW)

En el caso en que, durante la tramitación del planeamiento hasta su aprobación definitiva, o bien durante su fase de gestión, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización y edificación.

Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

1. Adecuación o reforma de instalaciones existentes en servicio
 - a. 1 posición de línea 66KV en subestacion CAÑUELO
 - b. Adecuación remota

2. Nuevas instalaciones a desarrollar como nueva extensión de red:
 - a. Nueva Subestación BARRIOS OESTE 66/15KV 1x25 MVAS + 1x16 MVAS conectada en SC a la barra de 66KV de subestacion CAÑUELO, con capacidad para albergar un tercer transformador de potencia, posiciones asociadas de AT y MT, un mínimo de 8 celdas de salida de MT, batería de condensadores y SS.AA. Deberá ubicarse en el Sector o sus proximidades.
 - b. Nueva LAT SC 66KV diseñada para DC con conductor mínimo LARL-380 GULL desde la nueva subestacion BARRIOS OESTE a subestacion CAÑUELO.
 - c. 8 Nuevas salidas de Líneas MT desde nueva subestacion BARRIOS OESTE hasta el emplazamiento de los Sectores (Subterráneas con cable 240mm2 XLPE o aéreas con conductor LA 110)
 - d. Red interior de los diferentes sectores constituidos por: E/S subterráneos 240mm2 XLPE para los CC.DD. necesarios y las correspondientes redes de BT.
 - e. Desvíos de las líneas de AT, MT y BT que fueran necesarias.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de red, al ser instalaciones de cesion a e-Distribucion, deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

e-Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

Aspectos legales relativos a las redes de distribución

Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica y a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, el artículo 18 de RDL 7/2015 establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para los Sectores.

Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para cada Sector o Parcela, será necesario que el urbanizador tramite con e-Distribución las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Le informamos que hemos remitido también el presente escrito a su representante.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,


e-Distribución Redes Digitales S.L. Unipersonal

16 de diciembre de 2024