

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA T-2 POLIGONO PALMONES
LOS BARRIOS (CADIZ)

ARQUITECTO: Juan Manuel Gil Sánchez

PROPIEDAD: EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L.
CURRIN S.L.

LOS BARRIOS febrero DE 2026

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	1/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-2 DEL POLIGONO EMPRESARIAL DE LAS MARISMAS DE PALMONES ,LOS BARRIOS,CADIZ]

INDICE

1 MEMORIA

1.1.- INTRODUCCION.....	2
1.1.1 Objeto y emplazamiento.....	2
1.1.2 Promotor	3
1.2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	3
CONTENIDO SEGÚN REGLAMENTO ART 94	
1.2.1 Planeamiento general vigente.....	4
1.2.2 Estado actual Parcela	5
1.3.- MEMORIA DE LA ORDENACION...	5
1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle	6
1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción.....	6
1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta	8
1.3.3.1. Modificación de la ordenación.....	8
1.3.3.2 Alineaciones	9
1.3.3.3 Rasantes	9
1.3.3.4. Volúmenes	9
1.3.3.5 Cuadro general resultante de la ordenación.....	10
1.3.3.6 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del General	10
1.3.3.7 Programación y gestión.....	11
1.3.3.8 justificación del contenido documental del estudio detalle.....	11
1.3.3.9. Cuadro comparativo	12

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

**ANEXOS
PLANOS Y DOCUMENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES**

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	2/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.1.- INTRODUCCION

1.1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar obtener licencias de construcción de EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES DE OFICINAS, NAVES COMERCIALES Y SERVICIOS TERCARIOS futuras en las parcelas situadas en el polígono de Palmones en Los Barrios, denominadas como T-2, del que forman parte dos parcelas independientes, y que actualmente, sin esta figura o instrumento de planeamiento de desarrollo no sería posible, habida cuenta que el en el P.G.O.U. de Los barrios, se indica que antes de cualquier actuación deberá ser redactado Estudio de detalle.

Es precisamente por ello, por lo que se utiliza esta figura de desarrollo, con la que se cumple con la finalidad prevista en la Ley del Suelo y reglamento de Planeamientos vigentes LA LISTA, Ley de Impulso y Sostenibilidad de la Junta De Andalucía, y se van a establecer las futuras alineaciones y rasantes y los volúmenes de la parcela T-2.

Se trata de UNA PARCELA denominado como T-2 dentro del parque empresarial de las Marismas de Palmones, en el Polígono de Palmones Tres, en Los Barrios, Cádiz, ubicado entre las calles de Avenida de Los empresarios, Calle Mar caspio, y Avenida de Los trabajadores y por la linde trasera al aparcamiento de la Zona comercial de CINE CITÉ. Tiene dicha parcela una superficie de 37.915,00 m2.

Que el solar urbanísticamente se encuentra ubicado en la zona denominada por el P.G.O.U. de Los Barrios, como A.P.I. 8, denominada como T-2, queda recogido dentro de este Área de planeamiento incorporado proveniente de Modificación de Plan Parcial Sector Polígono Guadacorte en la desembocadura del Río Guadarranque para ubicación de central térmica de Los Barrios, aprobado 30 de Mayo de 2002 , la cual a través de un proyecto de reparcelación ,sufré una partición en dos parcelas de medidas, distintas y que según proyecto de segregación parcelaria presentado y promovido por los propietarios EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L. y CURRIN S.L. en proporción de 55 % y 45% respectivamente, quedan distribuidas de la siguiente manera :

PARCELA T-2.1 SUPERFICE 20.853,47 m2.
PARCELA T-2.2 SUPERFICIE 17.061,53 m2.

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

2

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	3/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	3/26
Uri De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-2 DEL POLIGONO EMPRESARIAL DE LAS MARISMAS DE PALMONES ,LOS BARRIOS,CADIZ]



ZONA POLIGONO PALMONES 3

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guío

1.1.2.- PROMOTOR

El promotor del estudio de detalle, por lo tanto, lo que conlleva, son las sociedades EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L. y CURRIN S.L. Propietarios que han adquirido la parcela en compra venta con escritura elevada a pública con número de protocolo MIL CIENTO SIETE, en san Roque, Cádiz notario, D. Flipe Díaz barroso, veintiocho de marzo de dos mil veinticinco.

Que a petición de los propietarios EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L. y CURRIN S.L. se solicita en este estudio de arquitectura la realización de ESTUDIO DE DETALLE sobre la misma

T-2.1 y T-2.2, ambas parcelas segregadas en porcentajes numéricos de 55% y 45 % de la superficie total sorteada.

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	4/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	4/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2.- MEMORIA DE INFORMACION.-
(según reglamento art.94 contenido)

1.2.1.- Planeamiento general vigente. -

EL Planeamiento general vigente existente en el municipio de los Los Barrios es el Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante resolución de 22 de abril de 2008, publicada en B.O.J.A. nº 131, día 3 de julio de 2008.

De forma particular, aparece recogido dentro de este planeamiento como dentro del artículo 10.1.44.- Condiciones particulares de la Áreas de planeamiento incorporado de Uso global Industrial. -

3. Modificación Sector "Central Térmica (A.P.I. 8)
Instrumento de desarrollo Modificación Plan Parcial de Ordenación.
Aprobación definitiva: Pleno d 30/05/2.002

Condiciones particulares para nuevas manzanas lucrativas resultantes de las alteraciones introducidas por el presente Plan General en el ámbito original de la modificación del Plan Parcial de Ordenación son:

.....c. manzana T2

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza "terciaria" de la Modificación del plan Parcial "Central térmica".

- Se permite la segregación de parcelas, siempre que se cumplan las condiciones Mínimas de:
- Se permite una ocupación máxima del 65%, sin que implique un aumento de edificabilidad.
- [...]

- Alineación de la Edificación:
Se determina en el Plano de Proyecto P-2.5. No se permitirá el vallado del área Retranqueada, debiéndose ajardinar ésta.

Retranqueo Obligatorio: 20 m en la Avda. de los Empresarios. Retranqueo mínimo de 5m en las calles laterales. 10 M DEL TRASERO No se permitirá el vallado del área retranqueada, debiéndose ajardinar ésta.

La altura máxima de la edificación será de 25 m medida a cara inferior del último Forjado de la estructura de cubierta o 7 plantas.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	5/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

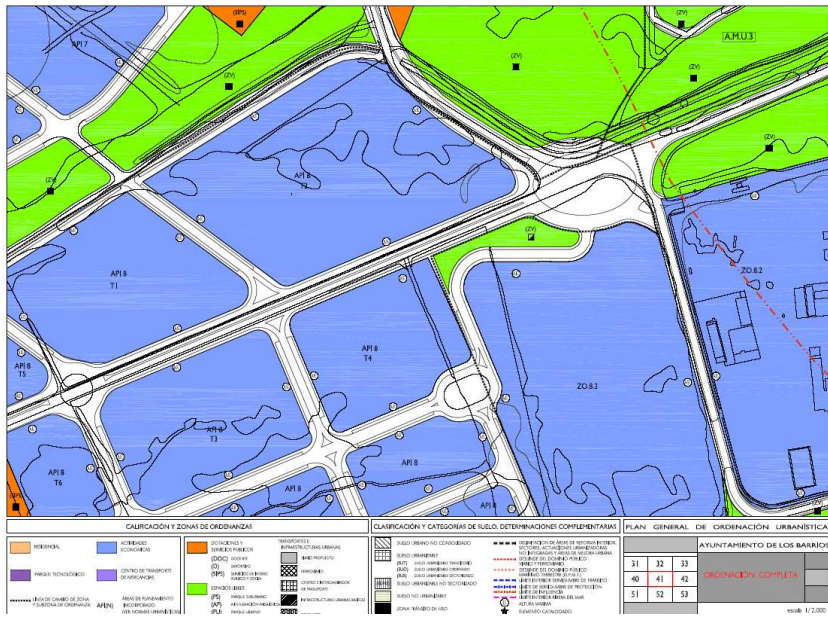


**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-2 DEL POLIGONO EMPRESARIAL DE LAS
MARISMAS DE PALMONES ,LOS BARRIOS,CADIZ]**

- La altura obligatoria libre interior de planta baja será de 4 m. La altura mínima de plantas sucesivas será de 3,00 m. y máxima de 4,00 m.
- Se permiten elementos auxiliares como antenas, chimeneas u otros elementos Complementarios a la actividad. No superarán el 10 % de la parcela y se retranquearán Un mínimo de 10 m de la alineación de vial.
- Se le asigna una edificabilidad de 5,9389 m3/m2 de volumen edificable sobre la Superficie total de cada parcela.
- La reserva mínima obligada de aparcamientos será de 1 plaza por cada 100 m2 Construidos.
- Se permite la construcción de sótanos o semisótanos con destino a lo especificado en las Normas Generales de Edificación.

USO.- Terciario .Residencial para empleados Hoteles .Oficinas .Salas de reunión, comercial con posibilidad de uso taller vinculado a la actividad principal. Almacenes necesarios para actividades permitidas en esta zona y vinculados a las mismas. Garaje –Aparcamientos .Espacios Verdes y campos de deporte. Centros docentes Universitarios.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio



PLANO DE USOS P.G.O.U. LOS BARRIOS 1

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	6/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	6/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMyg18T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2.2.-Estado actual de la Parcela.-

La parcela se encuentra diáfana, sin edificar, entre las avenidas de los Empresarios al sur y C/mar Adriático, y parcela de Equipamiento Municipal al oeste, al norte con Zona verde del Polígono Industrial Palmones III

De forma trapezoidal, estado regular y plana, queda definida según proyecto de parcelación presentado, con 37.915,00 m2. Según topográfico reciente medición realizada de los que han de subdividirse en dos parcelas en un porcentaje de 55% y 45% respectivamente de superficie cada una, pero con formas poligonales distintas.

PARCELA T-2.1 SUPERFICIE 20.853,47 m2.
PARCELA T-2.2 SUPERFICIE 17.061,53 m2.

T-2 tiene como referencia catastral 1676201TF8017N0001TL

1.3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN. –

(según reglamento art.94 contenido)

1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle.

El presente proyecto, como ya se ha comentado, tiene como objetivo ordenar volúmenes y alineaciones y rasantes de las parcelas incluidas en el proyecto de parcelación de la Parcela T-2, del polígono de Palmones tres, originario de la modificación de plan parcial sector Polígono Guadacorte en la desembocadura del Río Guadarranque para ubicación de central térmica de Los Barrios, incluido como A.P.I. 8 en el Plan General De Ordenación Urbana, de Los Barrios.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	7/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	7/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción.

La parcela en cuestión procede de la Modificación del Plan Parcial del Sector polígono de Guadacorte ubicación de Central Térmica, aprobado provisionalmente el 22 marzo 2002, en denominada como T-2.

Según el P.G.O.U. del Municipio de Los barrios, aprobado definitivamente de manera parcial por resolución de C.P.O.T. y U. del 22 de abril de 2008, tal y como se ha explicado en el primer punto, se recoge como un A.P.I. Área de Planeamiento Incorporado (API 8) CON CALIFICACION DE SUELO TERCARIO, tal y como se ha explicado anteriormente.

Después se realiza proyecto de Segregación parcelaria definiendo la parcelación resultante de la división en T-2.1 y T-2.2 por parte de los promotores de la misma, descrita anteriormente, EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L. Y CURRIN S.L. quienes toman iniciativa de desarrollar los instrumentos necesarios para poder edificar en la misma. Para lo cual, tras consultar con los servicios técnicos municipales, se exige la realización conjunta de un estudio de detalle, contemplando una actuación totalitaria sobre las mismas.

Los criterios que se van a tener en cuenta para esta ordenación atienden a las características de la intervención con usos terciarios, alineaciones y volumetrías equitativas, sin aumentar aprovechamientos ni edificabilidades sobre las parcelas. Se atiende expresamente a la L.I.S.T.A. art. 71 y al Reglamento, en su artículo 94 que indica:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo.: José Luis López Guio

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

7

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	8/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	8/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 71 de la Ley de Impulso y Sostenibilidad de la Junta de Andalucía (LISTA), indicándose que tienen por objeto...

Sección 4.ª Los instrumentos complementarios

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Pero más extensamente se expone en el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

“Subsección 4ª. Los instrumentos complementarios

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	9/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	9/26
Uri De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”

Como se expone a continuación, se mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no supone aumento del porcentaje del suelo destinado a edificar, ni alturas máximas ni volúmenes máximos edificables previstos en la cédula urbanística obtenida que coincide con las especificaciones del Plan. Tampoco se incrementa densidad de viviendas establecida, ni se altera el uso exclusivo o dominante asignado, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

No se incrementa densidad alguna, el uso se mantiene con el permitido, explicado anteriormente, que es TERCARIO, en todas sus modalidades, y pudiendo en el futuro los negocios, comercios y adquirentes, tener la posibilidad del uso compatible DE TALLER, vinculado a actividad comercial.

Que se ha presentado, expuesto y aprobado una modificación, denominada cambio de ordenanza e innovación de planeamiento, sobre las parcelas T-1,T-2, T-3 , T-4 ,T-5 Y T-6, en la que se introduce la actividad de Taller vinculado a la actividad principal

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo.: José Luis Lopez Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	10/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



comercial, ampliando y permitiendo un espectro de actividad muy necesario en el ámbito de actuación de la modificación del plan parcial sector Térmica de Polígono de Palmones, que fue aprobada en diciembre de 2024.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Resumen ejecutivo.
- Cartografía de Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación y georeferenciadas.

1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta.

1.3.3.1 Modificación de la ordenación.

El presente es Estudio de Detalle propone un ajuste pormenorizado de las parcelas situadas en el proyecto de reparcelación de la T-2, que constan de DOS parcelas segregadas, como se explica anteriormente.

El actual planeamiento PLAN PARCIAL describe las determinaciones de la siguiente manera:

Retranqueos.- 20 metros a la alineación exterior de la Avda. de Los empresarios.
10 metros a la lidero trasero.
5 metros a linderos laterales de viales.

Ocupación.- 65% de la totalidad de la superficie de parcela.

Edificabilidad.- 5,9389 m3 / m2 de suelo.

Altura máxima permitida.- 25m.

Superficie de la A.P.I.8. T-2 .- 37.915,00 M2.

Las consideraciones que se han tenido a la hora de redactar este documento ,han sido ,considerar la posibilidad de aprovechar el volumen edificatorio reajustando los parámetros de ocupación, y reajustando las alineaciones ,para que así los futuros edificios que pudieran construirse se adaptasen más a los entornos más inmediatos ,y también dar respuesta más acorde a las situación del mercado.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis Lopez Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	11/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	11/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Que no se aumentarán aprovechamientos ni volúmenes edificatorios por encima de los permitidos por el plan, únicamente consumir los permitidos.

De tal manera resultarán los volúmenes máximos siguientes:

Parcelas T-2.1 20.853,47 m2.de suelo x 5,9389 m3 = 123.846,7 m3 de edificio.
Parcelas T-2.2 17.061,53 m2 de suelo x 5,9389 m3 = 101.326,7 m3 de edificio.

Total edificable en la T-2 225.173,42 M3 de volumen Edificatorio.

Se pretende ordenar ese volumen edificatorio dentro de las dos parcelas marcadas en planos y con las rasantes y alineaciones que se describen a continuación.

Se determina alineación 20 metros a la vía de Avda. de los Empresarios.

1.3.3.2.-Alineaciones

Se proyecta por tanto la alineación exterior de la edificación, fijándola en 20,00 m respecto de la Avenida de los empresarios.

Según el PGOU, no se permite proyectar acceso directo desde avenida de los empresarios a la T-2 , habida cuenta de que se considera un vial principal y estructurante de la población, con acceso limitado, no pudiendo así acceder directamente a la T-2 desde dicha avenida.

El acceso se realizará o bien por su esquina lateral superior derecha , o bien por Avda. de Mar Caspio, o bien por zona futura contemplada en el P.G.O.U. de Los barrios, vial que separa la T-2 con zona verde pública, definido en el Plan General, que aun no está realizado, y que comunicará con el interior de la T-2, DONDE CADA PROPIETARIO ESTABLECERÁ VIALES PRIVADOS.

Se proyecta y establece la alineación a la zona verde trasera.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	12/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3.3.3.-Rasantes.

Las Rasantes de las parcelas que proceden de la T-2, quedan definidas en el plano de rasantes, conformados por la intersección del terreno de cada parcela con las vías existentes rodadas, y con las nuevas que se proyectan.
Serán las rasantes las establecidas en los planos de ordenación.

1.3.3.4.- Volúmenes.

Los Volúmenes que quedan resultantes dentro de cada parcela, quedarán establecidos en los planos de ordenación de volúmenes, que a su vez vienen como resultado de las delimitaciones de las alineaciones, y las alturas a las que las edificaciones resultantes podrán ser sometidas.

Todo ello dentro de los m3 techo /m2 de suelo.

El volumen máximo edificable es de 37.915,00 m2 de parcela y por 5,9389 m3/m2

Ello supone que el edificio proyectable, tendrá un volumen de 225.173,42 m3.

Cada parcela adquirirá el volumen que resulte de aplicar los parámetros indicados anteriormente, es decir :

Parcelas T-2.1 20.853,47 m2.de suelo x 5,9389 m3 = 123.846,7 m3 de edificio.

Parcelas T-2.2 17.061,53 m2 de suelo x 5,9389 m3 = 101.326,7 m3 de edificio.

Tal y como dota el planeamiento, deberá moverse dentro de las alineaciones y rasantes establecidas en los planos de ordenación aportados en el Estudio de Detalle.

1.3.3.5 Cuadro general resultante de la ordenación.

Superficie	37.915,00 m2.
Edificabilidad	225.173,42 m3 de edificación.
Altura máxima	25 m.
Usos	Terciario
Tipología	Todos los contenidos en el P.G.O.U. Incluyendo los asimilados y pormenorizados

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	13/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Superficie ocupación. 24.644,75 m2

CUADROS SOBRE CADA PARCELA:

PARCELA T-2.1 65% superficie resultante ocupable 13.554,75 m2
 Volúmen edificatorio 123.846,70 M3 /M2
 hmax : 25 m.

PARCELA T-2.1 65% superficie resultante ocupable 11.090,13 m2
 Volúmen edificatorio 101.326,7 M3 /M2
 hmax : 25 m.

1.3.3.6 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del Planeamiento general.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios ,en cuanto a los siguientes aspectos ,que además exige la L.I.S.T.A.

- No se reducen las anchuras de viales, ni las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.
- No se incrementan los volúmenes de edificables al aplicar las Ordenanzas al resultado de la aplicación de los ajustes de alineaciones y rasantes.
- Al darse la edificabilidad en m3/m2 de volumen por parcela queda así reflejada.
 - 65 % ocupación máxima.
 - 25 m de altura máxima.
- Tampoco ocasiona dolo o perjuicio alguno a predios colindantes.
 - Redistribuye la entera edificabilidad asignada.

1.3.3.7 Programación y gestión.

El desarrollo y ejecución de este Estudio de Detalle sólo requiere la materialización de la ordenación de la parcela para poder realizar petición de licencia de obras para construir edificio que albergue naves comerciales con usos Terciarios, subdivididos interiormente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	14/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	14/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Únicamente distinguir que interiormente se podrán segregar parcela mínima para locales interiores que se establezcan según plan Parcial, 250m2.

Una vez se produzca la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, se procederá en corto espacio de tiempo, a presentar documentos necesarios para dicha petición, proyectos ejecución y demás.

Las sociedades participantes tienen programado el inicio de las obras de ejecución en un espacio de tiempo una vez concedida La preceptiva licencia de obras. En este sentido se propone como plazo para solicitar licencia de obras unas semanas desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Las sociedades promotoras de la Modificación son titulares de empresas cualificadas y dotadas técnica y económicamente para desarrollar con solvencia la propuesta en desarrollo exigible por este Estudio de Detalle.

EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L. desarrolla exclusivamente el alquiler, venta y exposición de Grúas, y además realizará su sede social con Edificio de oficinas y departamentos de almacenaje y acopios.

CURRIN S.L. tiene por objeto la comercialización o realización propia de edificios comerciales y de usos terciarios en general, avalándole una dilatada y larga experiencia con calidad, (PROCUBITOS, GRUPO HERVAZ, Y VARIAS MARCAS NACIONALES DE ALIMENTACION Y SUMINISTROS INDUSTRIALES).

1.3.3.8 Justificación del contenido documental de la Modificación

El artículo 85 de la L.I.S.T.A. establece literalmente que:

. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística

.../...4. 1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) Memoria, ,...Y CONTENIDO NECESARIO DOCUMENTAL IDÓNEO .. QUE SE INDICA EXPRESAMENTE EN EL ART 94 . APARTADO 4:

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guío

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	15/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	15/26
Uri De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
- El presente proyecto incorpora los siguientes documentos:

- a) Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación:

Justificación expresa de que no es necesario incorporar un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del proyecto, así como que no genera impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Dado que afecta a una única parcela de titularidad privada, se considera que el único afectado es el propio promotor de la misma.

- b) Normas urbanísticas, no son objeto de un Estudio de Detalle.
- c) Planos de información urbanística (planeamiento vigente) y planos de ordenación en los que se recoge la ordenación pormenorizada resultante de la propuesta

1.3.3.9 Cuadro comparativo.

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General:

- Actuales Estudio de Detalle
- Altura máxima 25 m No se modifica
 - Ocupación máxima 65 % máxima No se modifica
 - Edificabilidad máxima 5,939 m3 / m2 No se modifica

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guío

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	16/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	16/26
Uri De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



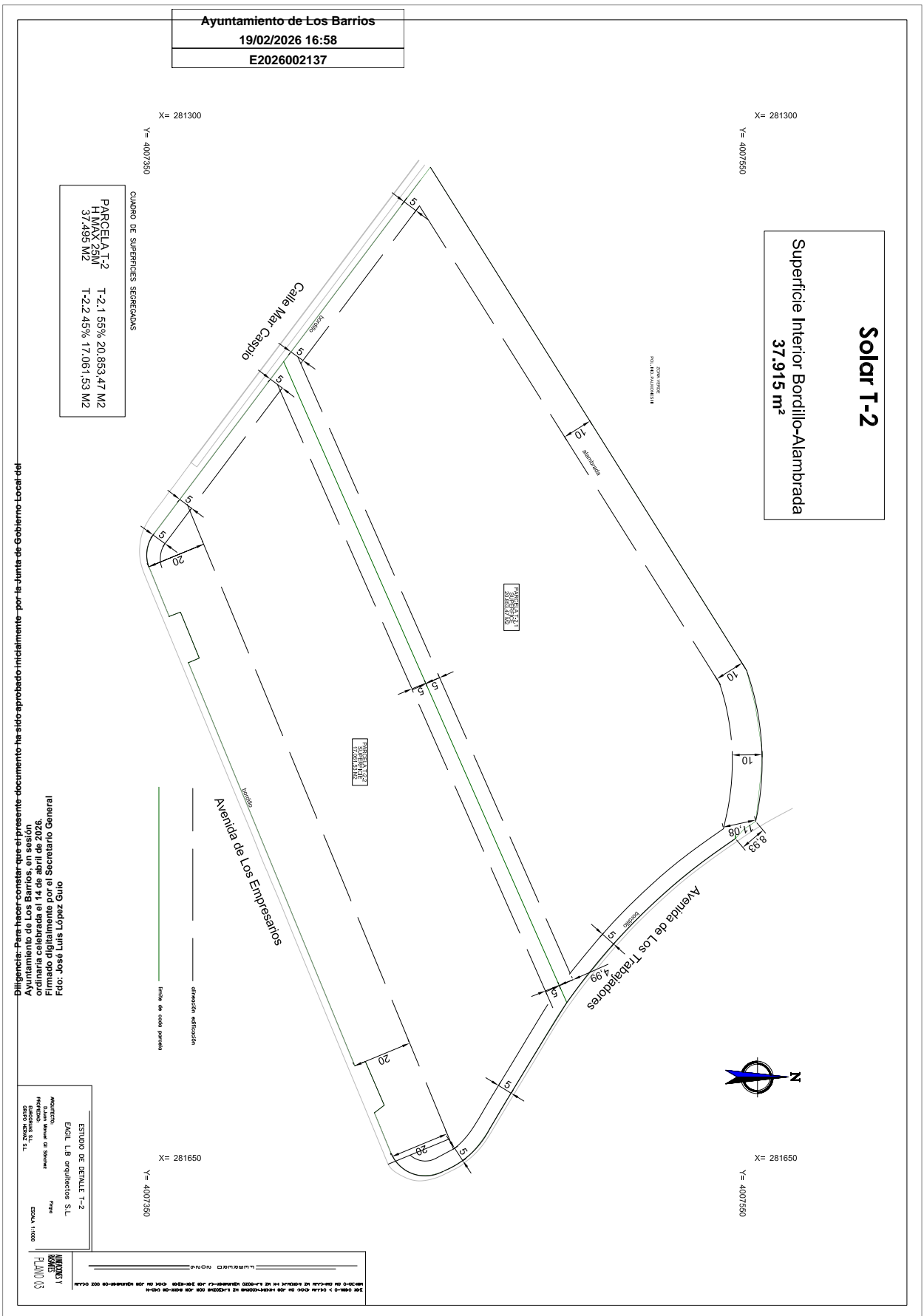


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	17/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



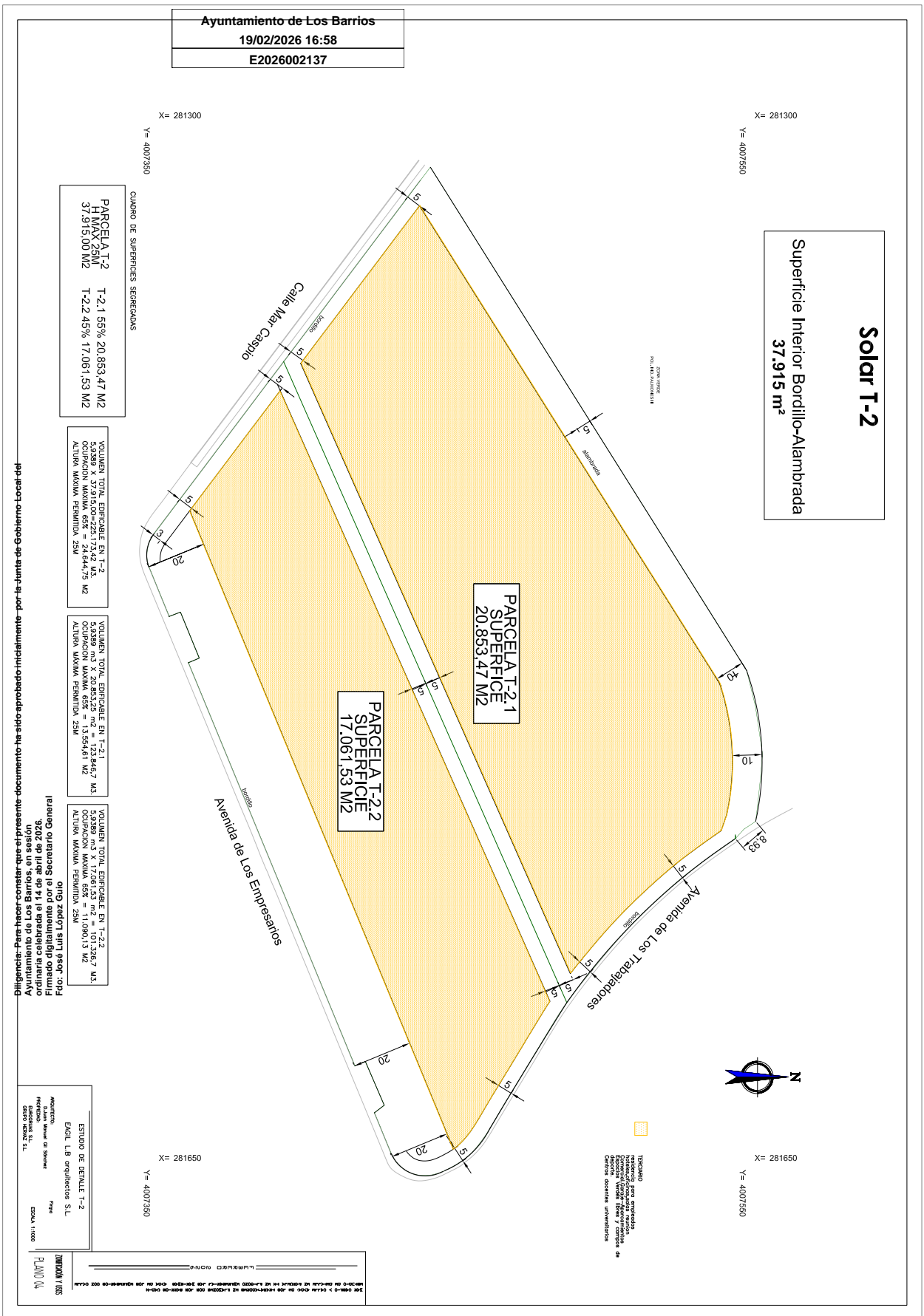


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	19/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	03/06/2026 09:09:16
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Página	19/26		
Observaciones					
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



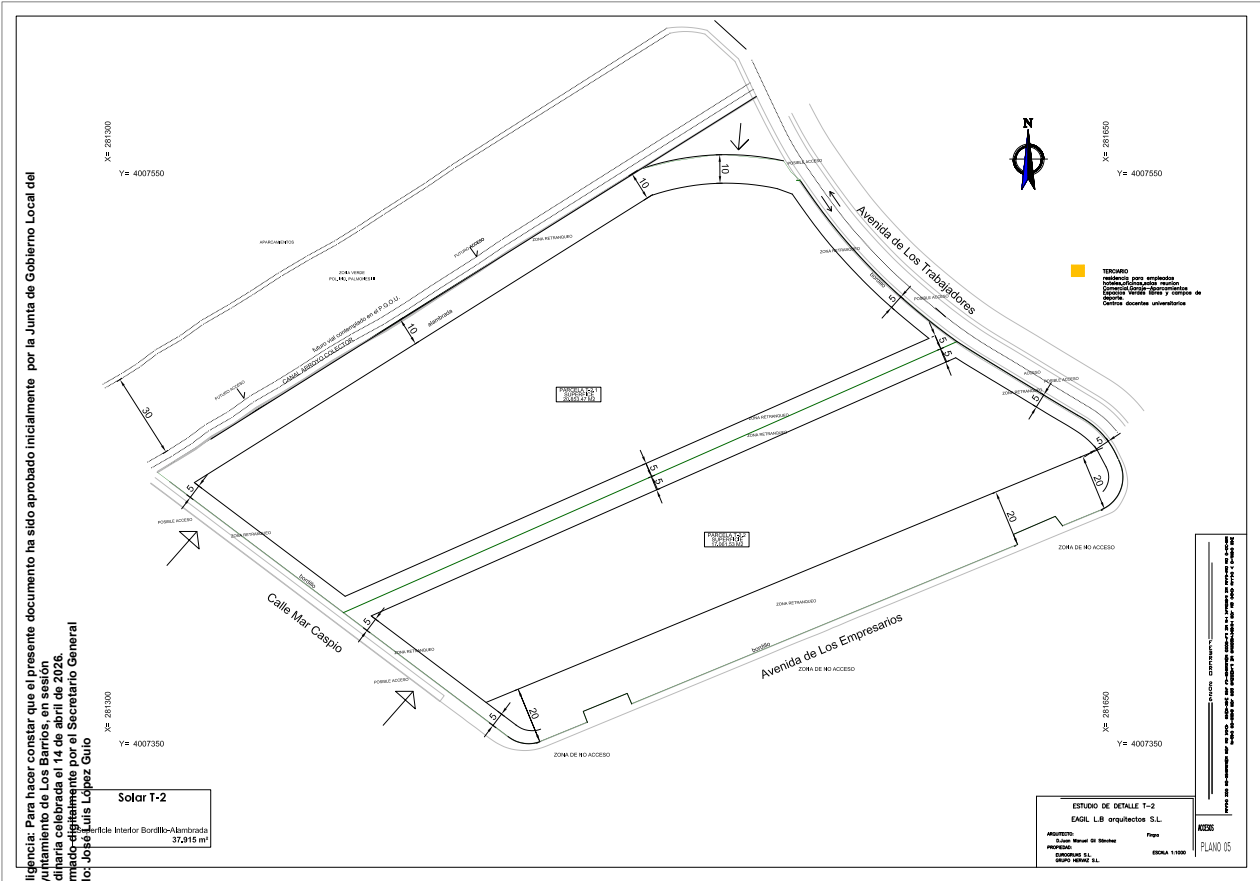


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	20/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guio

TECARIO
 reservado para uso exclusivo del autor y sus sucesores. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad y en sus partes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMNEO2ZCOOWQWACD2GIM	Página	21/21



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	03/06/2026 09:09:16
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Página	21/26		
Observaciones					
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo. José Luis López Guio

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA T-2 POLIGONO PALMONES
LOS BARRIOS (CADIZ)
ARQUITECTO: Juan Manuel Gil Sánchez
PROPIEDAD: EUROGRÚAS ALGECIRAS S.L.
CURRIN S.L.

LOS BARRIOS febrero DE 2026

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Página	1/5



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	22/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3 RESUMEN EJECUTIVO.-

Objetivo :

Posibilitar la ordenación de las dos parcelas incluidas en el sector térmica A.P.I.8 Modificación de plan parcial Sector Polígono Industrial Palmones 2 ,denominada como T-2 , para obtención de licencias de obras para la futura construcción de edificio que albergue ,naves comerciales, oficinas y , con enclave ,en avda de Los Empresarios con calle de mar Caspio y Avda. de Los Trabajadores.

Ámbito del Estudio de detalle :

Parcela T-2 , dentro de la A.P.I. 8 , modificación plan parcial del Sector Polígono Guadacorte en a desembocadura del río guadarranque ,que proviene de una parcela de 37.915,00 m2 de ámbito recogido. Según viene recogido en P.G.O.U. de Los Barrios .

Finalidad:

Establecer y delimitar alineaciones y rasantes a los viales interiores y exteriores con Avenida de los Empresarios y Calle del Mar Caspio y Avenida de los Trabajadores, marcando la altura máxima para así obtener ordenación de los volúmenes y asignar a cada una de las dos parcelas resultantes, sus ocupaciones y aprovechamientos definitivos, para poder obtener las licencias correspondientes futuras de obras para la realización de edificios con usos terciarios.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo.: José Luis López Guío

Superficie T-2 : 37.915,00 m2. TOTAL ORIGINAL 65% 24.644,75 M2

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Página	2/5



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMyg18T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMyg18T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-2 DEL POLIGONO EMPRESARIAL DE LAS
MARISMAS DE PALMONES ,LOS BARRIOS,CADIZ]**

**18
DE
febrero 2026**

volumen 225.173,42 m3 de edificación.

SUBDIVIDIDAS EN DOS PARCELAS T-2.1 y T-2.2

PARCELA T-2.1 65% superficie resultante ocupable 13.554,75 m2
Volúmen edificatorio 123.846,70 M3 /M2
hmax : 25 m.

PARCELA T-2.2 65% superficie resultante ocupable 11.090,13 m2
Volúmen edificatorio 101.326,7 M3 /M2
hmax : 25 m.

Usos:

Terciario ,residencia para empleados ,Hoteles ,Oficinas, Salas de Reunión ,Comercial con uso taller vinculado a la actividad Principal comercial, Garaje –aparcamiento ,Espacios verdes libres y campos de deporte ,Centros docentes universitarios.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo: José Luis López Guío

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

2

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Página	3/5



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-2 DEL POLIGONO EMPRESARIAL DE LAS MARISMAS DE PALMONES ,LOS BARRIOS,CADIZ]

Alcance Ordenación actual :



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo. José Luis López Guío

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
 -Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EEY	Página	4/5

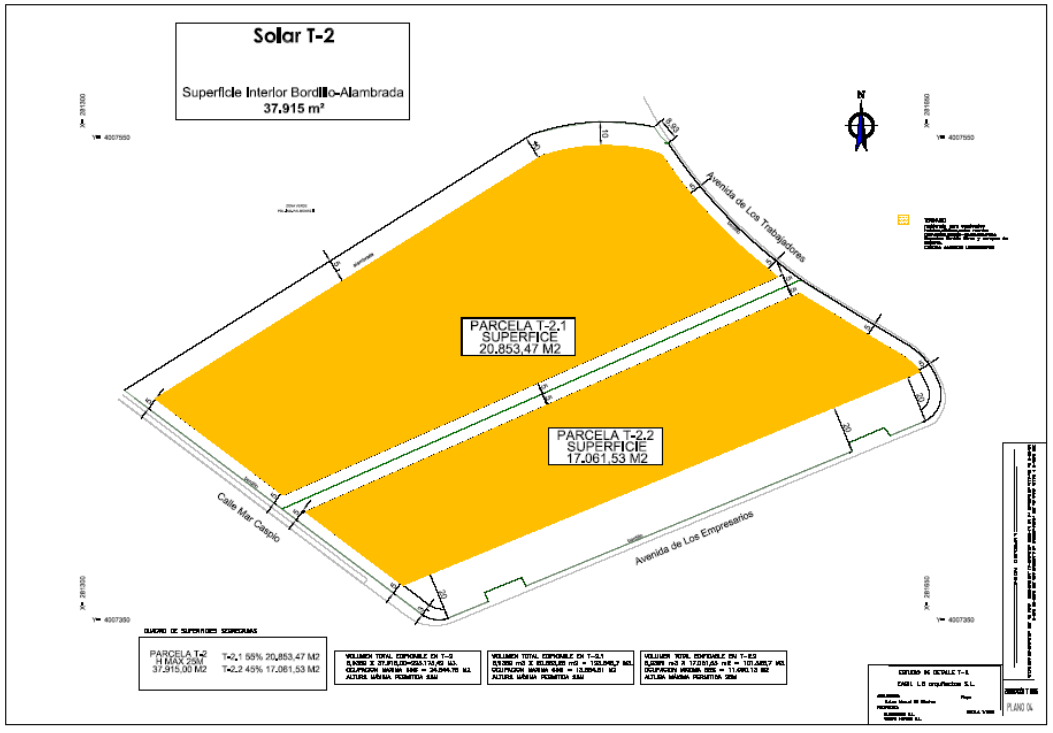


Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Firmado	Fecha y hora	03/06/2026 09:09:16
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Página	25/26		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-2 DEL POLIGONO EMPRESARIAL DE LAS MARISMAS DE PALMONES ,LOS BARRIOS,CADIZ

ORDENACION MODIFICADA.-



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2026. Firmado digitalmente por el Secretario General Fdo. José Luis López Guio

Fdo. D. Juan Manuel Gil Sánchez

El Arquitecto

Arquitecto: Juan Manuel Gil Sánchez, Plaza de La Iglesia nº 17, Los Barrios (CÁDIZ) 11370
-Telf /fax. 956-622976 E-mail: juanma.eagil@gmail.com

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EYY	Fecha	19/02/2026 16:58:00
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	CURRIN SL (MANUEL VAZQUEZ FERNANDEZ)		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7RWGIMDD72RL4O6V4SGU2EYY	Página	5/5



Código Seguro De Verificación	AZSMi/DxneZCeMygl8T70Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Lopez Guio - Secretario General	Firmado	03/06/2026 09:09:16
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/AZSMi%2FDxneZCeMygl8T70Q%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

