

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

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

## 0 JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL PPO.

Se redacta este Resumen Ejecutivo del Avance Borrador del PPO Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector SUS-7 Parque Tecnológico de Los Barrios, en cumplimiento del artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de la vigente Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA); y del artículo 85, punto 1, apartado e) del Decreto 550/2022, de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada LISTA (en adelante, RGLISTA):

*"e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:*

*1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".*

En cuanto al punto 2º, en el caso que nos ocupa, en este momento de la tramitación, no existe ningún ámbito en el que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

## I DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y ALTERACIONES.

### 1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PPO.

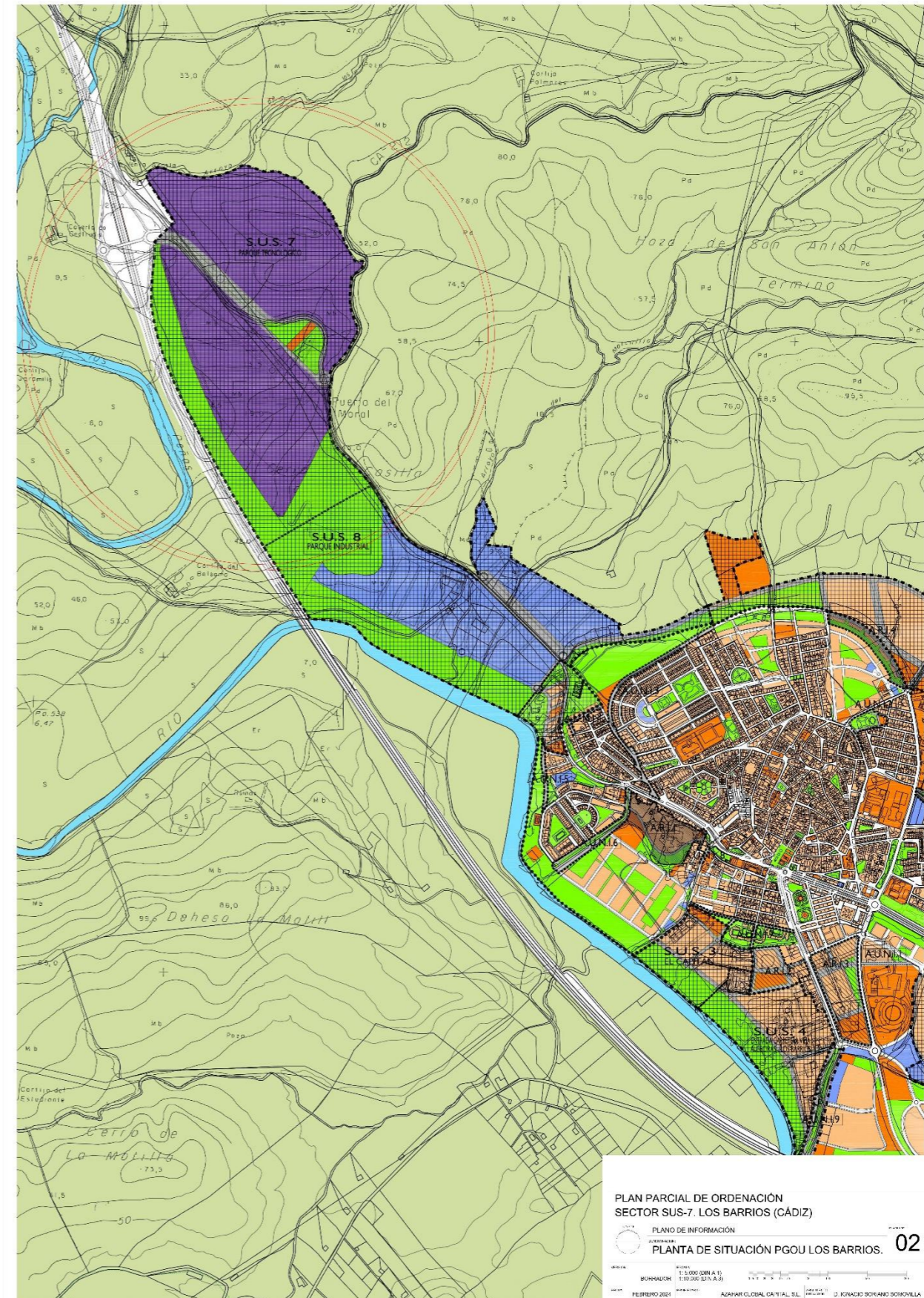
El ámbito objeto del presente Documento corresponde al **Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS 7 "Parque Tecnológico", incluido dentro del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios** (en adelante, PGOU de Los Barrios), aprobado definitivamente de manera parcial por la Consejería de 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.

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 m<sup>2</sup> de suelo según la ficha de planeamiento del PGOU 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".



1.2 ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

normas urbanísticas ANEXO 3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - LOS BARRIOS

SUS-7 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUELO	SECTOR	PARQUE TECNOLÓGICO
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
SUELO URBANIZABLE			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR			
1.1. SUPERFICIE DEL SECTOR	579.000 m <sup>2</sup>		
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
2. CATEGORÍA DE SUELO	SECTORIZADO		
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	579.000 m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	Parque Tecnológico		
3. DENSIDAD	0 viv/has.		
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv		
5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,36 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	208.440 m <sup>2</sup>		
6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup> t		
6.2. MÍNIMA EDIF. Terciaria	0 m <sup>2</sup> t		
7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup> t		
8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>			
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 4		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,27 UA/m <sup>2</sup>		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
- SERVICIOS TERCIARIOS AVANZADOS	0,75		
- SECTOR	1		
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	156.330		
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	140.697		
6. CESIÓN APROV. (UA)	15.633		
7. EXCESOS APROV. (UA)	0		
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>			
SG-RVB1-1. TRAMO 1 CC-440	28.744 m <sup>2</sup> s		
SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	38.097 m <sup>2</sup> s		
SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381	69.375,50 m <sup>2</sup> s		

- 2. USO GLOBAL: Parque Tecnológico
- 3. DENSIDAD: 0 viv/has.
- 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.: 0 viv
- 5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 208.440 m<sup>2</sup>
- 6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL: 0 m<sup>2</sup>t
- 6.2. MÍNIMA EDIF. Terciaria: 0 m<sup>2</sup>t
- 7. EDIF. DESTINADA A VPO: 0 m<sup>2</sup>t
- 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/m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>s
- SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL: 38.097 m<sup>2</sup>s
- SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381: 69.375,50 m<sup>2</sup>s

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

I. RESERVAS DOTACIONAL. SISTEMAS LOCALES.

- MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m<sup>2</sup>): s/ art. 17 LOUA y RP
- MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m<sup>2</sup>): s/ art. 17 LOUA y RP
- MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m<sup>2</sup>): s/ art. 17 LOUA y RP
- MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m<sup>2</sup>): s/ Ordenación PPO

1.2.1 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 m<sup>2</sup>s

## 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.

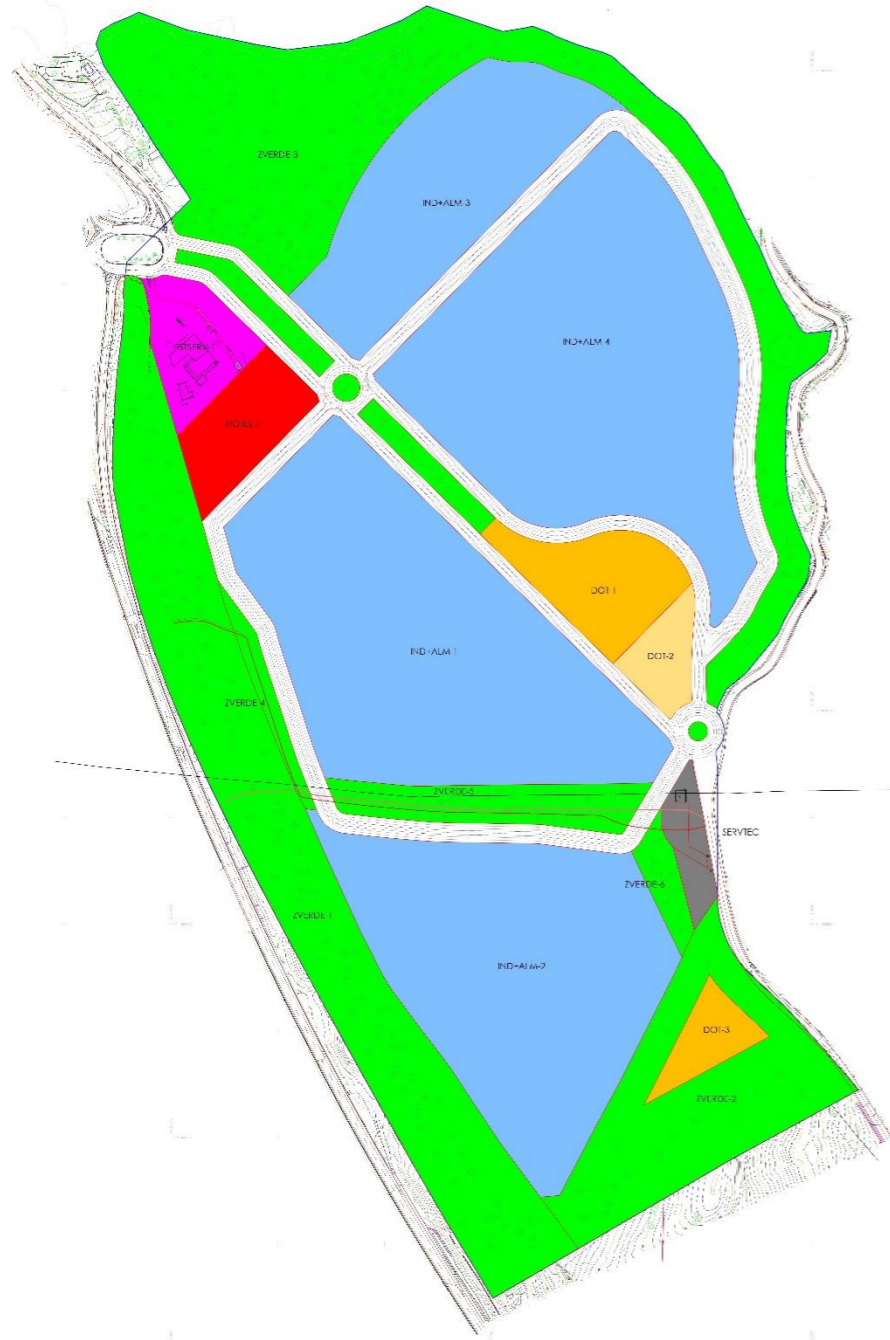
1. Participación en la financiación SS. GG.:  
18 €/UA.

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

1.2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA.

A. 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)	% SECTOR		ÍNDICE DE EDIF. (m2t/m2s)	TECHO EDIFICABLE			
				MANZANA	SECTOR		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%					
		IND+ALM-3	36.846,81		6,43%					
		IND+ALM-4	86.044,56		15,01%					
	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%	4,07%	0,30	3.911	3.911	0
		DOT-2	5.172,55		0,90%					
		DOT-3	5.101,08		0,89%					
	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%					
<b>TOTAL</b>			<b>573.332,07</b>		<b>100,00%</b>		<b>229.219</b>	<b>214.126</b>	<b>221.142</b>	
									<b>0,3857</b>	

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

VIII. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:	FICHA PGMOU	PPO
11. APROV. OBJETIVO (UA):	156.330	<a href="#">154.800</a>
12. APROV. SUBJETIVO (UA):	140.697	<a href="#">139.320</a>
13. CESIÓN APROV. (UA):	15.633	<a href="#">15.480</a>
14. EXCESOS APROV. (UA):	0	<a href="#">0</a>

**B 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.

**B.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	<a href="#">30.111 m2s</a>
SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	38.097 m2s	<a href="#">38.094 m2s</a>
		<a href="#">(ajuste 15%)</a>
SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381	69.375,50 m2s	<a href="#">69.651 m2s</a>

**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.<br>Plan Parcial de Ordenación s/ LISTA.                    |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN:                | Expropiación. (Iniciativa Pública)<br>Compensación. (Iniciativa Privada) |
| 3. PLAZOS PARA LA IRDENACIÓN DETALLADA: | 1º Cuatrienio.<br>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.

**C. 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> t	2.211 árboles	Cumple
Sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes	Sup>1.000 m <sup>2</sup>		Cumple
	Inscribible circunf. Diám. 30 m		Cumple
	Mínimo 10% Zona Verde		33,77%

### III PLANOS.

#### PLANOS DE INFORMACIÓN:

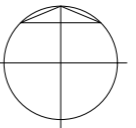
I-01. PLANO DE SITUACIÓN.	E 1/10000
I-02. PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN PGMOU DE LOS BARRIOS.	E 1/10000
I-04. FICHA DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.	SIN ESCALA

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

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



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

NORTE  PLANO DE INFORMACIÓN  
DENOMINACIÓN: PLANTA DE SITUACIÓN. PLANO Nº: 1.01

VERSIÓN: AVANCE BORRADOR  
ESCALA: 1:5.000 (DIN A 1)  
1:10.000 (DIN A 3)  
FECHA: MARZO 2025  
PROPIETARIO: AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.  
ARQUITECTO REDACTOR: D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA

