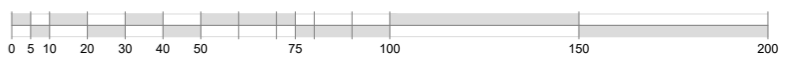


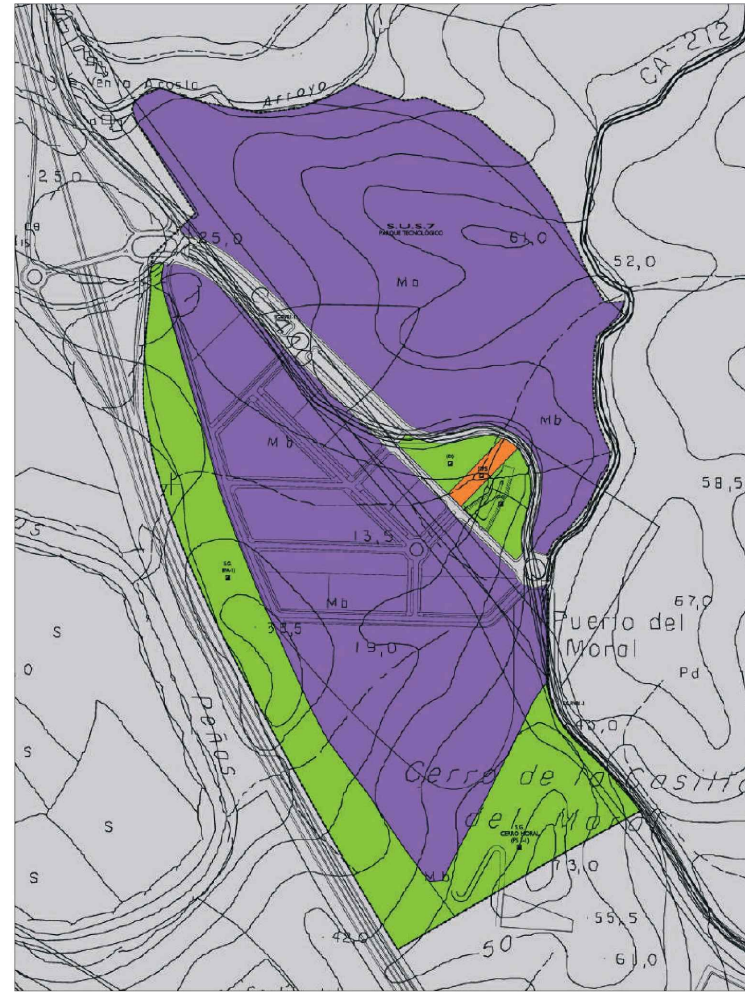
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-7. LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

	PLANO DE INFORMACIÓN	PLANO Nº
	DENOMINACIÓN: PLANTA DE SITUACIÓN PGOU LOS BARRIOS.	1.02

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

SUS-7
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

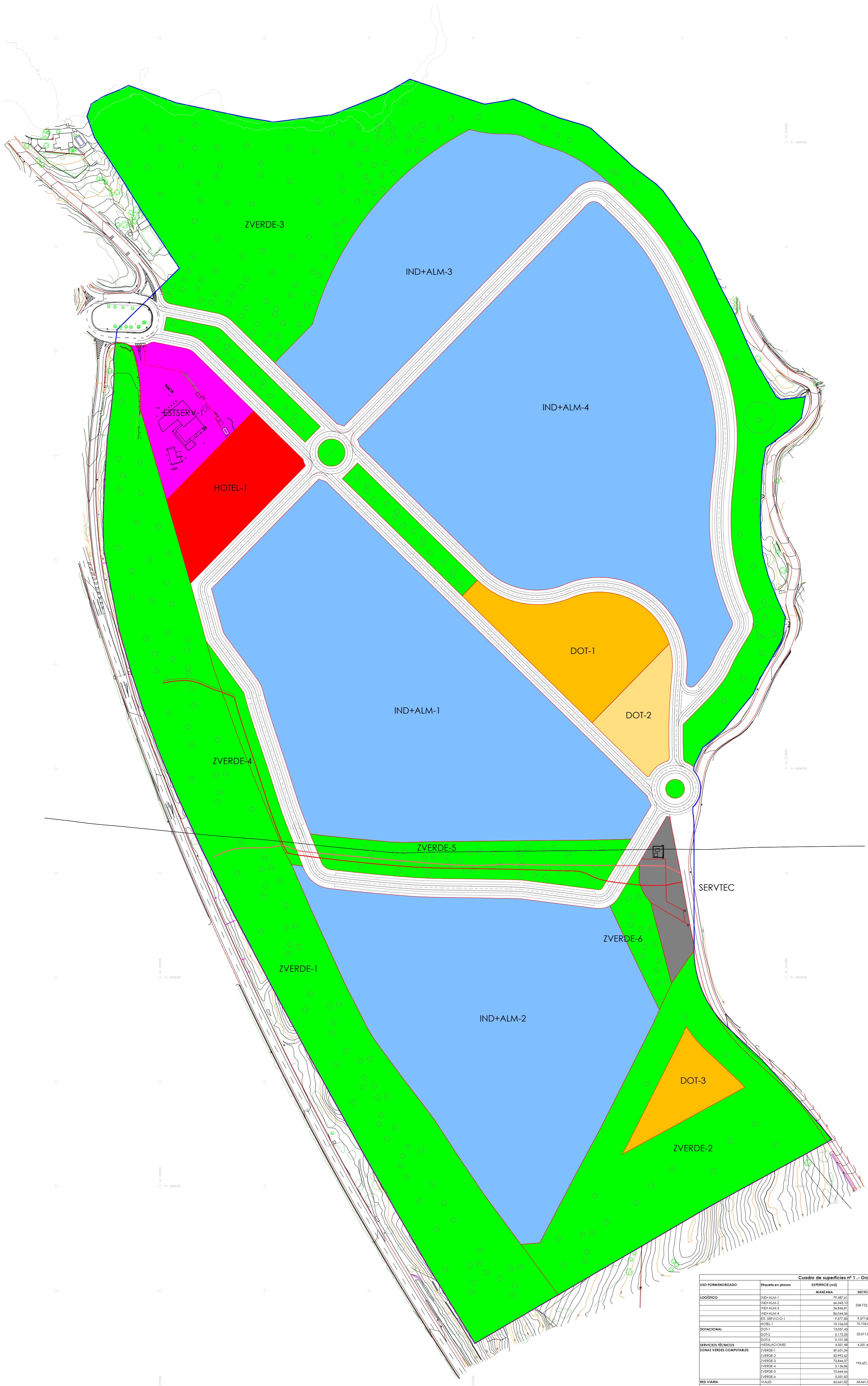


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-7 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	579.000 m ²	5. MÁXIMA EDIF.	200.440 m ²
2. USO GLOBAL	Parque Tecnológico	5.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m ²
3. DENSIDAD	0 vivas	5.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m ²
6. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m ² /m ²	8. NÚMERO MÍNIMO DE VV. VPO	0 viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 4		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,27 UAI/m ²		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
• USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
• SERVICIOS TERCIARIOS AVANZADOS			
• SECTOR			
0,75			
1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. DE S. TIPO (UA)	5. APROV. SUB. E. TIPO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
100,339	140,897	15,893	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG-IRVB-1.1. TRAMO I CC-440	28.744 m ²		
SGEL-PS-3.1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	38.097 m ²		
SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-361	69.375,5		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOGÍSTICOS			
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)
100.000 y RP	100.000 y RP	100.000 y RP	50000. P.P.
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ol style="list-style-type: none"> 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 beaterav con la finalidad de incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas. 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 localización del Parque hasta la A-361). 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-Jerena de la Frontera. 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 concilien en hitos referenciales de la escena urbana. 			
DETERMINACIONES VINCULANTES			
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector. 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. El resto de determinaciones públicas vinculantes en el plano de Ordenación Completa. 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 las habidas de Olivas y Cotoneros. 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 mercedarias de protección, paralizándose 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			
V. OBSERVACIONES			
<ol style="list-style-type: none"> 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. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Ejecución: Iniciativa Pública		
3. PAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuentario		
E. 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.O.U.			
II. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN S.G.G.	18 EUJA		
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-7. 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: AZAHAR GLOBAL CAPITAL, S.L.	ARQUITECTO REDACTOR: D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA



Cuadro de superficies nº 1 - Ordenación Fomenizada propuesta

USO FOMENIZADO	Requisito en planos	SUPERFICIE (m ²)	SECTOR	% SECTOR	SECTOR	INDICE DE EDIF. (m ² /m ² N)	TIPO EDIFICABLE	SECTOR	COMPTABLE
		MANEJABLE					MANEJABLE		
LOGÍSTICO	IND+ALM-1	79.481,61		13,85%		0,72373	57.440		
	IND+ALM-2	86.581,16	268.722,06	11,35%	48,57%	0,72373	47.866	194.215	194.215
	IND+ALM-3	56.846,75		4,45%		0,72373	26.420		
	IND+ALM-4	86.846,54		15,01%		0,72373	62.107		
RES. SERVICIOS	RES. SERVICIOS-1	9.377,83	9.377,83	1,95%		0,72373	4.922		4.922
	HOTEL-1	10.186,03	10.186,03	1,74%		0,72373	7.204		7.204
	DOT-1	1.803,45	1.803,45	2,27%		0,30	3.911		0
DOTACIONAL	DOT-2	3.172,05	23.311,06	0,97%	2,37%	0,30	1.582	1.582	0
	DOT-3	6.101,08		0,99%		0,30	1.582	1.582	0
SERVICIOS TÉCNICOS	SERVTEC	4.331,48	4.331,48	0,73%	0,73%	0,25	1.083	1.083	0
	ESTSERV			12,13%					
SERVICIOS COMPTABLES	ZVERDE-1	49.881,24		5,75%					
	ZVERDE-2	82.970,52		9,47%					
	ZVERDE-3	73.844,57	143.621,77	8,48%	33,77%				
	ZVERDE-4	3.136,86		0,36%					
	ZVERDE-5	10.664,42		1,24%					
	ZVERDE-6	3.831,82		0,44%					
RES VIAL	VIALES	63.661,82	63.661,82	7,33%	11,10%				
TOTAL		874.382,07		100,00%			214.574	203.071	208.440

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

NORTE PLANO DE ORDENACIÓN
DENOMINACIÓN: PLANTA. ORDENACIÓN DETALLADA. PLANO Nº: 0.01

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