

LEYENDA:	USOS PORMENORIZADOS:	ESPACIO VERDE URBANO	VIARIO:
ÁMBITO DEL SECTOR SEGUN PGMOU	INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	
DPH PROBABLE ARROYOS EXISTENTES	DOTACIONAL/ EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL		MEDIANA EN SSG VIARIO RVB-1
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS/ SERVICIOS TÉCNICOS		

RESUMEN EJECUTIVO
AVANCE - BORRADOR DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-8 LOS BARRIOS (CÁDIZ)

CABALLERÍA LOS BARRIOS, 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-8 Parque Industrial 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 8 "Parque Industrial", 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.

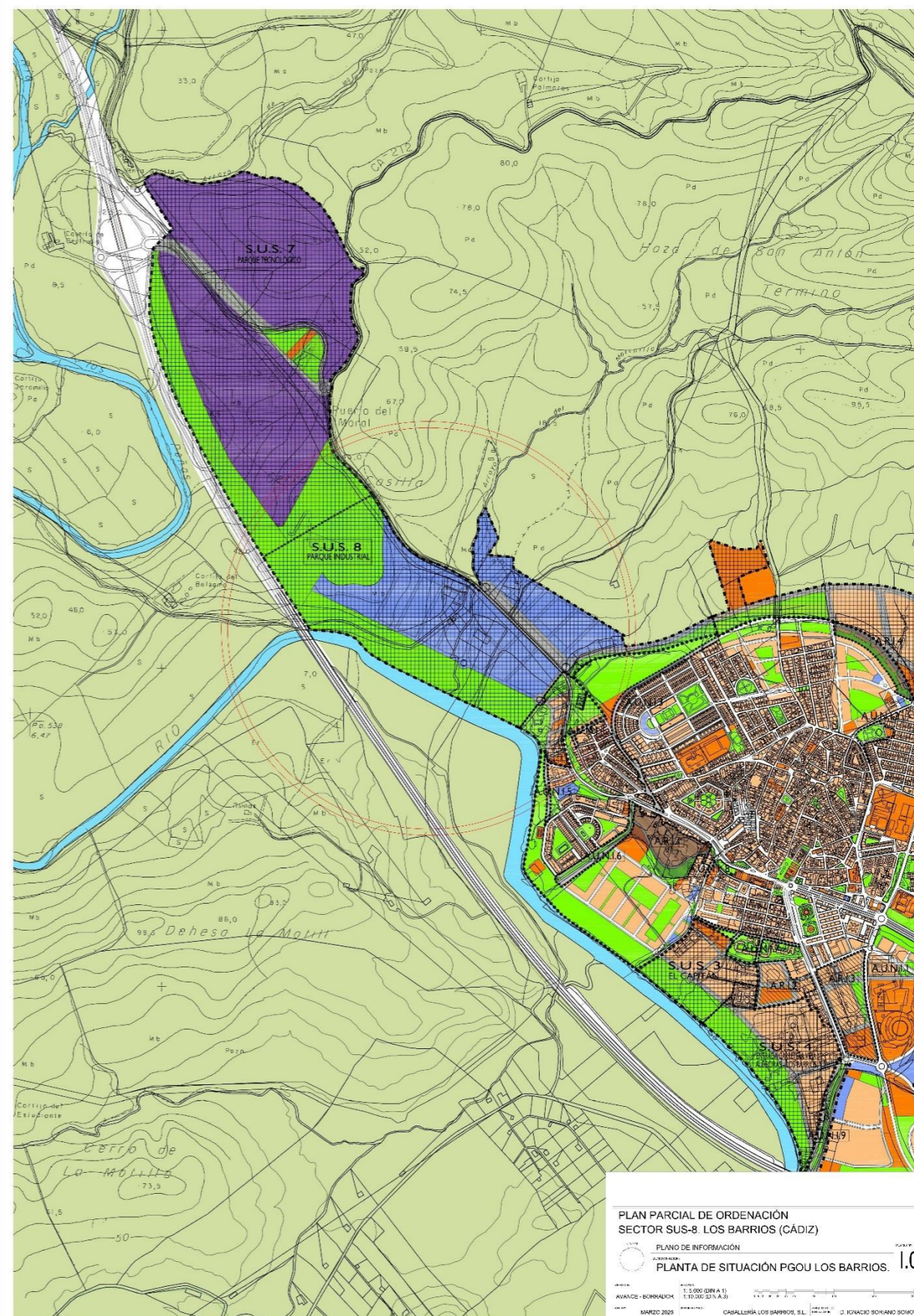
Se sitúa este Sector al Noroeste del núcleo urbano de la ciudad de Los Barrios, junto a él, y en continuidad con el Sector SUS-7 "Parque Tecnológico", situado éste junto al acceso Oeste a la ciudad desde la autovía A-381 Jerez-Los Barrios (conocida como la Ruta del Toro), salida "Los Barrios (Oeste)" km 80 de la misma.

El ámbito del sector tiene forma irregular, con una superficie total de 394.918 m² de suelo según la ficha de planeamiento del PGOU de Los Barrios.

Las distintas lindes del Sector son las siguientes:

- Al Oeste y Suroeste, linda con la citada Autovía A-381 Jerez-Los Barrios, así como con el río Palmones.
- Al Norte, linda con el Sector SUS-7 "Parque Tecnológico" y con fincas agrícolas y ganaderas.
- Al Este, linda con fincas agrícolas y ganaderas.
- Al Sudeste, linda con la malla urbana del núcleo de Los Barrios.

El Sector SUS-8 "Parque industrial" es atravesado longitudinalmente por la carretera CC-440 y por dos arroyos que lo cruzan transversalmente: el Arroyo del Moral y el Arroyo del Cuco.

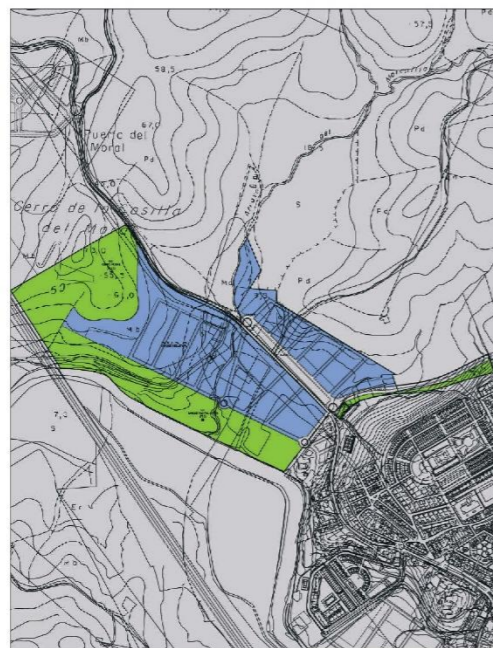


1.2 ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

normas urbanísticas ANEXO 3

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN - LOS BARRIOS

SUS-8 SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
1. UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN	1. UBICACIÓN: SECTOR PARQUE INDUSTRIAL - LOS BARRIOS
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO:	
2. CATEGORÍA DE SUELO:	
3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR:	394.918 m ²
2. USO GLOBAL:	Actividades Económicas
3. DENSIDAD:	0 viv/has.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO:	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE:	
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
- SECTOR	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:	
4. APROV. OBJETIVO (UA):	82.932,50
5. APROV. SUBJETIVO (UA):	74.639,25
6. CESIÓN APROV. (UA):	8.293,25
7. EXCESOS APROV. (UA):	0
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
1. RESERVAS DOTACIONAL. SISTEMAS LOCALES.	
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²):	
MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²):	
MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²):	
MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²):	

SUELO URBANIZABLE. SECTORIZADO Y ORDENADO. SECTORES

IR AL ÍNDICE GENERAL

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: 394.918 m²s
- 2. USO GLOBAL: Actividades Económicas
- 3. DENSIDAD: 0 viv/has.

- 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. 0 viv
- 5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,30 m²t/m²s
- 6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 118.475 m²t
- 6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL 0 m²t
- 6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA 0 m²t
- 7. EDIF. DESTINADA A VPO 0 m²t
- 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO 0 viv

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

- 1. ÁREA DE REPARTO: ÁREA DE REPARTO 5
- 2. APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,21 UA/m²
- 3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE:
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS 0,70
- SECTOR 1

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:

- 4. APROV. OBJETIVO (UA): 82.932,50
- 5. APROV. SUBJETIVO (UA): 74.639,25
- 6. CESIÓN APROV. (UA): 8.293,25
- 7. EXCESOS APROV. (UA): 0

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR:

- SG-RVB1-3. TRAMO 3 CC-440 17.439 m²s
- SG-RVB2-1. TRAMO 1 RONDA NORTE DEL NÚCLEO DE LOS BARRIOS 8.750,50 m²s
- SGEL-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES 76.492,00 m²s
- SGEL-PS-3-2. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL 72.340,42 m²s
- SGEL-PU-6-2. AMPLIACIÓN PARQUE DE LAZARETO 7.299 m²s

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

I. RESERVAS DOTACIONAL. SISTEMAS LOCALES.

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

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Formalización de la entrada al Parque Industrial mediante una estructura viaria (RVB 1-2) 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 a los parque suburbanos PS-3 "Parque del Cerro del 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 Viarios incluidos en el sector.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

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 y Proyecto de Urbanización. |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN: | - |
| 3. PLAZOS PARA LA IRDENACIÓN DETALLADA: | 2º 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 Detallada propuesta.											
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	Etiqueta en planos	SUPERFICIE (m2)		% SECTOR		ÍNDICE DE EDIF. (m2l/m2s)	TECHO EDIFICABLE			
			MANZANA	SECTOR	MANZANA	SECTOR		MANZANA	SECTOR	COMPUTABLE	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	IND+ALM-1	82.098,60	162.989,54	20,86%	41,41%	0,72454	59.483,36	118.139,37	118.139,37	
		IND+ALM-2	25.565,45		6,49%		0,72454	18.523,08			
		IND+ALM-3	14.912,21		3,79%		0,72454	10.804,43			
		IND+ALM-4	7.208,08		1,83%		0,72454	18.523,08			
		IND+ALM-5	33.205,20		8,44%		0,72454	10.804,43			
DOTACIONAL	a. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	DOT-1	12.780,00	15.837,12	3,25%	4,02%	0,30	3.834	3.834	0	
		DOT-2	3.057,12		0,78%		0,30	917	917	0	
	d. TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	b. ESPACIOS LIBRES	S- TÉCNICOS	1.468,00	1.468,00	0,37%	0,37%	0,25	367	367	0
			SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	77.129,33	19,59%						
			SGEL-PS-3-2. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL.	71.439,68	18,15%						
			SGEL-PU-6-2. AMPLIACIÓN PARQUE DE LAZARETO.	7.561,60	1,92%						
			ZONA VERDE-1	4.938,48	1,25%						
			ZONA VERDE-2	165,03	0,04%						
			ZONA VERDE-3	64,45	0,02%						
			ZONA VERDE-4	2.497,85	0,63%						
			ZONA VERDE-5	279,07	0,07%						
			ZONA VERDE-6	1.848,78	0,47%						
			DPH 1 - ARROYO DEL MORAL	3.194,84	0,81%						
DPH 2 - ARROYO DEL MORAL	3.132,26	0,80%									
DPH 3 - ARROYO DEL CUÇO	443,18	0,11%									
DPH 4 - ARROYO DEL CUÇO	2.257,78	0,57%									
c. VIARIO	SG-RVB1-3. TRAMO 3 CC-440.		22.245,98	38.392,10	5,65%	9,75%					

		SG-RVB2-1. TRAMO 1 DE LA RONDA NORTE DEL NÚCLEO DE LOS BARRIOS	8.664,13		2,20%				
		VIAL INTERIOR 1	7.481,99		1,90%				
TOTAL			393.639,09		100,00%	100,00%	123.257	123.258	118.138
									0,300
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL SECTOR DOTACIONAL									
	c. VIARIO	SG-RVB1-3. TRAMO 3 CC-440.	6.220,24	30.972,20	1,58%	7,87%			
		SG-RVB1-2. TRAMO 3 CC-440.	24.751,96		6,29%				
			30.972,20						
TOTAL CON SS. GG. EXTERIORES:			424.611,29			107,87%			0,300

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 (**0,21 UA/m2s**), ajustándose a la superficie del Sector.

En versiones posteriores de este Plan Parcial de Ordenación se ajustará dicha superficie del ámbito, una vez deducidos los tramos de DPH, así como habiendo realizado el ajuste conveniente a los límites naturales existentes.

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):

III.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:	FICHA PGMOU	PPO
1. SUPERFICIE DEL SECTOR:	394.918 m2s	394.639,09 m2s
2. USO GLOBAL:	Activ. Económicas	Actividades Económicas
3. DENSIDAD:	0 viv/has.	0 viv/has.

4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	0 viv
5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,30 m2t/m2s	0,30 m2t/m2s
6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	118.475 m2t	118.138 m2t
a. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m2t	0 m2t
b. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m2t	0 m2t
7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m2t	0 m2t
8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv	0 viv

IV.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

1. ÁREA DE REPARTO:	ÁREA DE REPARTO 5	ÁREA DE REPARTO 5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,21 UA/m2	0,21 UA/m2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		
- USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE:		
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,70	0,70
- SECTOR	1	1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS:	FICHA PGMOU	PPO
4. APROV. OBJETIVO (UA):	82.932,50	82.664,21
5. APROV. SUBJETIVO (UA):	74.639,25	74.397,79
6. CESIÓN APROV. (UA):	8.293,25	8.266,42
7. EXCESOS APROV. (UA):	0	0
8.		

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-RVB1-3. TRAMO 3 CC-440	17.439 m2s	28.466,22 m2s
SG-RVB2-1. TRAMO 1 RONDA NORTE	8.750,50 m2s	8.664,13 m2s (ajuste 15%)
SGEL-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	76.492,00 m2s	77.129,33 m2s
SGEL-PS-3-2. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	72.340,42 m2s	71.439,68 m2s (ajuste 15%)
SGEL-PU-6-2. AMPLIACIÓN PARQUE DE LAZARETO	7.299 m2s	7.561,60 m2s

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

RESERVAS DOTACIONAL. SISTEMAS LOCALES.

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

[Se estima que deben cumplir los estándares establecidos en la LISTA y RGLISTA.](#)

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Formalización de la entrada al Parque Industrial mediante una estructura viaria (RVB 1-2) 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 a los parques suburbanos PS-3 "Parque del Cerro del Moral" y PS-2 "Parque del río Palmones" pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan General.

[Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta.](#)

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).

[Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta.](#)

4. Integrar en el sistema local de espacios libres el cauce del arroyo Morenillo y su entorno.

[Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta. El arroyo descrito es el arroyo del Moral. Se cumple también para el arroyo del Cuco.](#)

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.

[Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta.](#)

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.

[Se cumple esta disposición en la ordenación propuesta, al haberse respetado dichas edificaciones integrándose en la parcela IND+ALM-2.](#)

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

[Se adaptan en la ordenación propuesta.](#)

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 y Proyecto de Urbanización.
Plan Parcial de Ordenación s/ LISTA + Proyecto de Urbanización.. |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN: | -
Compensación. (Iniciativa Privada) |
| 3. PLAZOS PARA LA IRDENACIÓN DETALLADA: | 2º Cuatrienio.
No procede. |

CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR.

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

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

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

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

B.2 RESERVAS DOTACIONALES SEGÚN LISTA Y RGLISTA.

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

“Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales 17.02.2024

1.De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana,

propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

3, 4 y 5. No aplican.

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

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

1º. No aplica.

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

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

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

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

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

a) En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m2 de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas. b) En ámbitos menores de 10.000 m2, la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

	LISTA+ RGLISTA		PPO
Sistema local de espacios libres y zonas verdes + Sistema Local de Equipamientos		>14%	44,44% EVU + 4,02% DOT = 48,46%
			No se ha considerado el Espacio Verde situado en el interior de las parcelas, y que, según el punto 8 del art. 82 y el punto 26 del Anexo de Definiciones del RGLISTA, forma parte del Espacio Verde Urbano.
Sistema Local de Equipamientos		>4%	4,02%
Aparcamientos	1 plaza/100 m2t	1.181 plazas	
	Al menos el 50% público	560 plazas	110 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 m2t	1.181 árboles	Cumple
Sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes	Sup>1.000 m2		Cumple
	Inscribible circunf. Diám. 30 m		Cumple
	Mínimo 10% Zona Verde		44,44% (sin contar EV en interior de parcelas)
NIVEL DOTACIONAL DEL SECTOR			Dotacional / 100 m2t edificabilidad = 15.837,12 DOT + 1.468,00 INFR + 174.952,33 ZV + 38.392,10 VIARIO= 230.649,55 m2s x 100/ 118.139,37 m2t = 195,24 m2s/100m2t

II PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

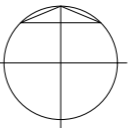
I-01. PLANO DE SITUACIÓN.	E 1/10000
I-02. PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN PGMOU DE LOS BARRIOS.	E 1/10000
I-04. FICHA DEL PGMOU DE LOS BARRIOS.	SIN ESCALA

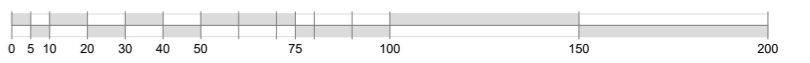
PLANOS DE ORDENACIÓN:

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



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

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

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.	ARQUITECTO REDACTOR: D. IGNACIO SORIANO SOMOVILLA