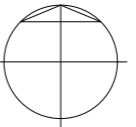
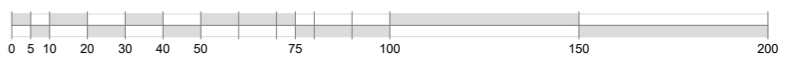
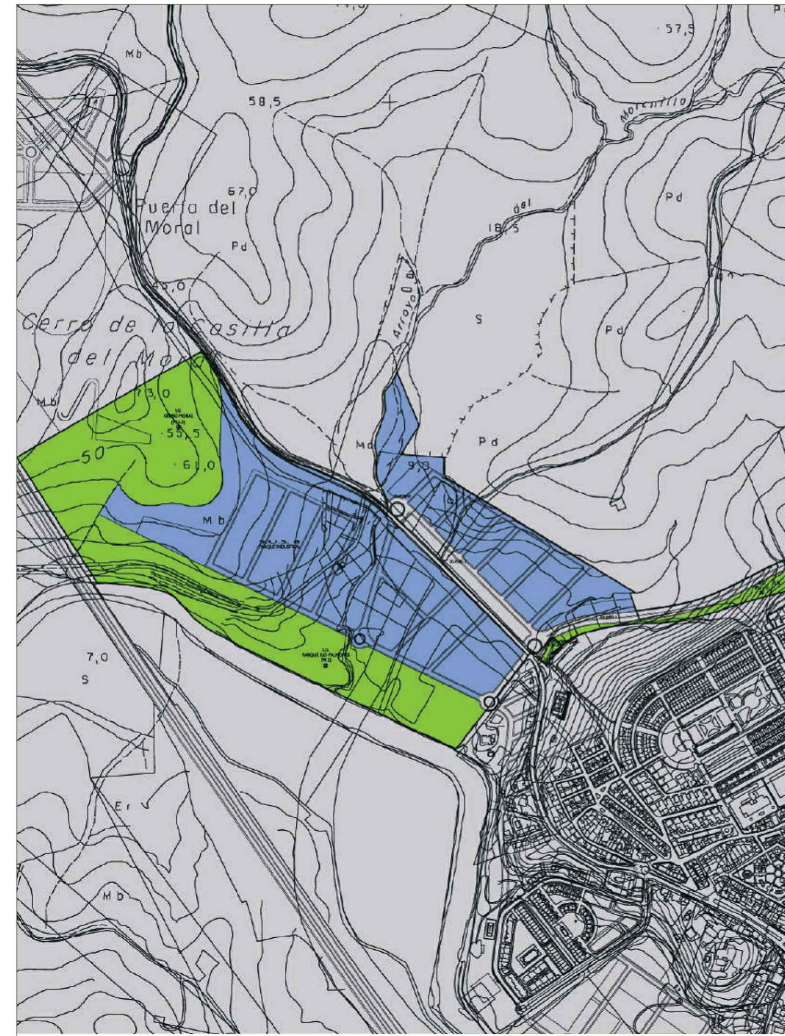


**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-8. LOS BARRIOS (CÁDIZ)**

	PLANO DE INFORMACIÓN	PLANO Nº
	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: CABALLERÍA LOS BARRIOS, S.L.	

SUS-8.
SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-8 SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	394916 m ²	6. MÁXIMA EDIF.	118.475 m ²
2. USO GLOBAL	Act. Económicas	6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m ²
3. DENSIDAD	0 viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3 m ² /m ²	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 5		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,21 UAI/m ²		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
+ USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,7		
+ SECTOR	1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
8292,5	74 638,25	8.293,25	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG-RVB1-3. Tramo 3 CC-440.	17.439 m ²		
SG-RVB2-1. Tramo 1 de la Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios	8.750,5 m ²		
SGEL-PS-2. Parque del Río Palmones	76.692,00 m ²		
SGEL-PS-3. Parque del Cerro de Moral	72.340,42 m ²		
SGEL-PUB-2. Ampliación Parque de Lazareto	7.299 m ²		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
art.17 LOU y RP	art.17 LOU y RP	art.17 LOU y RP	art.17 LOU y RP
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN 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 de incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas. 2. Obtención de la reserva de suelo destinada a los parques suburbanos PS-3 "Parque del Cerro de Moral" y PS-2 "Parque del río Palmones" pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan General. 3. Completar el Parque Urbano de la Ladera de Lazareto hasta contactar con el Sistema General Viario de Nivel Interurbano de la Ronda Norte de Los Barrios (RVB 2-1). 4. Integrar en el sistema local de espacios libres el cauce del arroyo Morenillo y su entorno. 5. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana. 6. En la zona del sector localizada al norte de la CC-440, los objetivos de la ordenación serán la búsqueda de soluciones que permitan la integración paisajística de las edificaciones industriales existentes, regularizando su fachada e incorporando parte del sistema de espacios libres de carácter local.			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas:			
1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viales incluidos en el sector. 2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.			
IV. RECOMENDACIONES			
V. OBSERVACIONES			
1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RV3).			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.C.U.			
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN S.S.GG.	18 €/UA La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector.		

IR AL ÍNDICE GENERAL

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

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



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

USO PROMOVERSEADO	Superficie en planes		% SECTOR		Índice de edificación	SECTOR EDIFICABLE		COMPATIBLE
	MANIFIESTA	SECTOR	MANIFIESTA	SECTOR		MANIFIESTA	SECTOR	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	IND+ALM-1	80.076,40	20,80%	41,47%	0,7254	57.453,36	118.139,37	
	IND+ALM-2	25.540,40	6,49%	13,79%	0,7254	18.523,08		
	IND+ALM-3	14.812,21	3,79%	7,39%	0,7254	10.804,42		
	IND+ALM-4	2.300,00	0,58%	4,44%	0,7254	1.668,00		
	IND+ALM-5	33.203,20	8,44%	62,08%	0,7254	23.984,40		
EDUCACIONAL	DOT-1	12.760,00	3,23%	24,28%	0,30	3.828,00	0	0
	DOT-2	2.000,00	0,51%	3,79%	0,30	600,00	0	0
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	STÉCNICOS	1.448,00	0,37%	2,79%	0,25	362,00	362,00	0
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	77.139,20	19,58%					
	SGE-PS-3. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	71.439,40	18,13%					
	SGE-PS-3-2. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	2.541,40	0,65%					
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	4.938,40	1,25%					
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	14.610,00	3,69%					
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	44,40	0,01%					
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	2.497,60	0,63%					
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	379,20	0,09%					
	SGE-PS-2. PARQUE DEL RÍO PALMONES	1.848,70	0,47%					
VIARIO	VIARIO	3.194,84	0,81%					
	VIARIO	3.132,24	0,79%					
	VIARIO	443,10	0,11%					
	VIARIO	2.337,74	0,59%					
TOTAL	374.439,00	100,00%	100,00%		133.287	133.288	118.139	0,90

LEYENDA:

- ÁMBITO DEL SECTOR SEGUN PGMOU
- DPH PROBABLE ARROYOS EXISTENTES

USOS PORMENORIZADOS:

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

ESPACIO VERDE URBANO

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES

VIARIO:

- MEDIANA EN SSG VIARIO RVB-1

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

PLANO DE ORDENACIÓN
DENOMINACIÓN:
PLANTA DE ORDENACIÓN DETALLADA.

VERSIÓN: AVANCE - BORRADOR
FECHA: MARZO 2025

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

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

PLANO Nº: **0.01**