



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO *Junta*  
EN SESIÓN DE *08/01/20*  
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



## Los BARRIOS

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN.



00 0014

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN.

- 0. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.
- 1. CUMPLIMIENTO DE SUSPENSIÓN RELACIONADAS CON CUESTIONES DE INCIDENCIA TERRITORIAL.
- 2. CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES A DETERMINACIONES SUSPENDIDAS RELACIONADAS CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
  - 2.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.
  - 2.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.
  - 2.3. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.
- 3. RESPECTO A LOS INFORMES SECTORIALES
  - 3.1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.
  - 3.2. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.
  - 3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.
  - 3.4. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.
  - 3.5. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.
  - 3.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.

DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS: PRECEPTOS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN

DOCUMENTO III. ANEXOS DE NORMAS URBANÍSTICAS: ACTUACIONES QUE PRECISAN SUBSANACIÓN DE SUS FICHAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO IV. PLANOS OBJETO DE SUBSANACIÓN

APROBADO POR

JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO

EN SESIÓN DE

08/01/17

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



**EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:**

Por encargo del Ayuntamiento de Los Barrios este trabajo ha sido realizado por TERRITORIO Y CIUDAD SLP, bajo la responsabilidad del siguiente Equipo Redactor:

**Dirección y adjuntos a la dirección:**

Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto y urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho.

Pedro Górgolas Martín. Arquitecto y urbanista.

Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico.

**Coordinación:**

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto.

**Equipo Base:**

Reyes Pata Vila. Arquitecta.

Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Graduado en Sociología.

Miguel González Márquez. Licenciado en Historia y Doctor en Antropología Urbana.

María Gertrudis Márquez Sánchez. Licenciada en Historia del Arte y Máster en Arqueología.

Javier Lastre Benítez. Economista.

María Victoria Ruíz Pomar. Economista.

Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, maquetación y edición.

Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción.

Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en proyectos de edificación.

**Colaboradores:**

URBE ÓPTIMA SL. Sostenibilidad económica y financiera. Marco inversor del modelo y generación de empleo.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
EN SESIÓN DE 08/01/2010  
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL





# O

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

## INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
EN SESIÓN DE 08/10/2010  
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



La Resolución de 22 de abril de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en adelante (C.P.O.T.U.) de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se **aprueba definitivamente, de manera parcial**, el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Los Barrios, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante (LOUA) establece en el punto Segundo que las **determinaciones**, del PGOU recogidas en el Anexo 1 de la Resolución de 2008 ,a las que hace referencia concreta ,**se encuentran suspendidas**; hasta tanto se proceda a su subsanación, bien **mediante su adecuada justificación o mediante su corrección**.

Así mismo, se expone en el punto Tercero del Texto de la Resolución de 2008 que el Ayuntamiento de los Barrios deberá elaborar un **Documento de Cumplimiento** de la misma, con el contenido de la subsanación de todas las consideraciones formuladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Cádiz con fecha 18 de abril de 2008.

Las cuestiones contempladas se dividen desde el punto de vista sistemático en:

1. Consideraciones de Incidencia Territorial.
2. Determinaciones relativas a la clasificación del Suelo.
3. Consideraciones, subsanaciones y observaciones relacionadas con el Cumplimiento de los Informes Sectoriales emitidos al Plan General de de Ordenación Urbanística de Los Barrios. En concreto:
  - 3.1. Consideraciones derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.
  - 3.2. Observaciones provenientes del informe de la Consejería de Cultura.
  - 3.3. Condicionantes resultantes del Informe de la Dirección General de Costas.
  - 3.4. Subsanaciones derivadas del Informe de la Agencia Andaluza del Agua.
  - 3.5. Observaciones correspondientes al Informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

3.6. Subsanaciones procedentes del informe de la Dirección General de Carreteras.

El presente Documento se elabora con el objeto de dar cumplimiento a las subsanaciones requeridas en la Resolución de la CPOTU de 22 de abril de 2008 y está compuesto por:

- Documento I Memoria del Documento de Cumplimiento de la Resolución.
- Documento II Normas Urbanísticas: preceptos que precisan subsanación
- Documento III Anexos de Normas Urbanísticas: actuaciones que precisan subsanación de sus fichas urbanísticas
- Documento IV Planos objeto de subsanación

A fin de clarificar el alcance de las subsanaciones, en el Documento I (Memoria de Cumplimiento) se explicita el motivo de su cuestionamiento en la Resolución del 2008, la propuesta de su corrección que se formula ahora -sea mediante una alteración de su redacción o mediante una clarificación-, subrayando el contenido preciso de los preceptos de las Normas Urbanísticas que han sido objeto de subsanación. En el caso de que dicha subsanación requiera la eliminación de determinaciones; se incorpora en esta Memoria la referencia del apartado o inciso que es objeto de supresión, realizando una indicación de tachado.

En el Documento II, ya se incorpora exclusivamente la redacción final propuesta del precepto de las Normas Urbanísticas resultante de la subsanación. La misma sistemática se emplea cuando de lo que se trata de corregir son determinaciones suspendidas contenidas en el Anexo de Normas Urbanísticas o en los Planos de Ordenación; expresando , según se ha puesto de manifiesto en el Documento I (Memoria) el objeto y fundamentación de la suspensión, así como la solución propuesta para su cumplimiento; e incorporando en el Documento III ,el contenido resultante, si la subsanación se refiere a las Fichas de los Ámbitos de actuaciones (Anexos de Normas Urbanísticas) o bien, en el Documento IV si la subsanación se refiere a los planos de ordenación.

APROBADO POR  JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/10/2018  
 Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL






# 1

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

## CUMPLIMIENTO DE SUSENSIONES RELACIONADAS CON CUESTIONES DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

APROBADO POR

JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENARIO

EN SESIÓN DE

08/10/2018

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



Una única observación realiza la CPOTU al PGOU de Los Barrios con incidencia territorial y se refiere a la conveniencia de incorporar la duplicación del actual nudo de la A-7 de Los Cortijillos para mejorar la conectividad al área de Guadacorte-Palmones-Cortijillos.

En efecto, sobre esta cuestión se pone de manifiesto en la Resolución del CPOTU de abril de 2008 que "en el área de Guadacorte-Palmones-Cortijillos, se concentra la mayor movilidad de carácter metropolitano, ya que se mezclan los desplazamientos por trabajo, ocio, comercio y en menor medida, residencia. Por ello resulta conveniente duplicar el nudo de la A-7 (N-340) de los Cortijillos, que recoge elevados índices de tráfico y en el que se forman importantes retenciones en las horas punta, del mismo modo que se ha previsto y ejecutado la duplicación del nudo de Guadacorte".

La Resolución estima oportuno que se contemple en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios una actuación viaria en la Autovía A-7, a la altura núcleo de Los Cortijillos, consistente en la mejora del actual enlace "tipo pesa" existente en la A-7 de los Cortijillos, a fin de mejorar la movilidad y accesibilidad entre uno de los principales viarios urbanos del municipio de Los Barrios, con uno de los canales de comunicaciones viarias de articulación territorial (A-7)

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a esta determinación, se incorporará en la Memoria de Ordenación del Texto Refundido de la Revisión del PGOU, concretamente en el capítulo correspondiente a los sistemas generales de articulación territorial, la conveniencia de duplicar el nudo viario existente en la Autovía A-7 (antigua carretera Nacional N-340), a la altura del núcleo de Cortijillos con el siguiente tenor literal:

"1.3.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

A. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN: LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y LA ARTICULACIÓN TERRITORIAL

[...]Acciones.



Imagen de ampliación del Nudo de la A-7, a la altura de la urbanización Los Cortijillos

[...]Se prevé, con carácter indicativo, la duplicación del actual nudo de Los Cortijillos utilizando la misma solución que la empleada en la ejecución del enlace de Guadacorte. Es una actuación que no se incorpora a la programación del Plan, vinculándose su ejecución a la disponibilidad financiera de la Administración responsable"

Así mismo, se incorpora a los **Planos de Ordenación (tanto estructural como detallada) de la Revisión del PGOU**, la mejora del actual enlace de los Cortijillos, adoptando una solución similar a la empleada en la ejecución del enlace existente de Guadacorte, es decir, mediante la ampliación del tablero, situado a distinto nivel que la Autovía, el cual une las dos glorietas cuyo diámetro se ve levemente modificado. En cualquier caso, las alineaciones del Plan se entenderán indicativas y su trazado final será el resultante del estudio informativo y del proyecto aprobado por la Administración responsable.

APROBADO POR  JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE LOS BARRIOS  
 PLENO MUNICIPAL  
 EN SESIÓN DE 08/10/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL





# 2

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

## CUMPLIMIENTO DE OBSERVACIONES A DETERMINACIONES SUSPENDIDAS RELACIONADAS CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

#### 2.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

2.1.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NNUU PGOU.

2.1.2. LA SUBSANACIÓN REFERENTE AL TRAZADO DEL TRAMO B-6 DE LA VARIANTE SUR DEL CORREDOR INFRAESTRUCTURAL

#### 2.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.

2.2.1. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 2.3. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.

2.3.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE LAS PRESAS.

2.3.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE POZO MARÍN.

2.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELA INDUSTRIAL A LA ALTURA DEL NUDO DE GUADACORTE.

2.3.4. SUBSANACIONES RELATIVAS AL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS EN LAS ZONAS VERDES LOCALES Y EN LOS PARQUES URBANOS

APROBADO POR

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PLENO DEL AYUNTAMIENTO

EN SESIÓN DE

08/10/2018

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN / 2

Cumplimiento de observaciones a determinaciones suspendidas relacionadas con la clasificación del suelo / 9



**2.1. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.**

**2.1.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NNUU PGOU.**

**A. SUBSANACIÓN DEL ARTÍCULO 12.1.6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE LOS BARRIOS.**

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende la redacción del apartado 2 del artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Los Barrios donde se recogen las directrices para evitar la formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable.

Pues bien, en el presente Documento de Cumplimiento se procede a completar el contenido del apartado 2 del artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas incorporando la determinación relativa a la separación mínima de 500m de las edificaciones o instalaciones implantadas en este tipo de suelo respecto a de cualquier núcleo de población

Por ello, el apartado 2 del artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas quedará con la siguiente redacción:

**"Artículo 12.1.6. Condiciones Generales de la Edificación.**

[...]2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ellos las edificaciones cualquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca, a 50 metros de la edificación más cercana y a 500 metros de parcelas lucrativas del Suelo Urbano y/o Suelo Urbanizable Sectorizado, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Específicas que regulan los uso en el suelo no urbanizable. [...]"

**B. SUBSANACIÓN LETRA F) APARTADO 3.A DEL ARTÍCULO 12.2.6 DE LAS NNUU DEL PGOU.**

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende la regulación contenida en la letra f. del apartado 3.A. del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios por considerar que "los porcentajes de edificabilidad establecidos en el

citado precepto resultan muy elevados "y por consiguiente "deberán ser disminuidos".

Se comprueba que la redacción de la letra f. del Apartado 3.A. de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado por el Ayuntamiento de Los Barrios y sometido a la Resolución de la C.P.O.T.U es la siguiente:

"f. *Edificabilidad Máxima: Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.*"

Sin embargo, la Resolución cuestiona la edificabilidad establecida por el Plan General para las Industrias no compatibles con el medio urbano, por considerarla elevados.

Por tanto, se procede a cumplimentar esta cuestión, reduciendo, por una parte, en un 5% el porcentaje de la superficie equivalente de la superficie de la parcela y, por otra, el porcentaje de máxima ocupación.

En consecuencia, se mejora la redacción de la letra f y g, del apartado 3.A. del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas, con la siguiente redacción:

**"Artículo 12.2.6. Usos de carácter industrial en el Suelo No Urbanizable.**

[...]A. Industrias no compatibles con el medio urbano...

f. Edificabilidad Máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

g. Ocupación máxima: El diez por ciento (10%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.[...]"

**C. SUBSANACIONES DE LAS LETRAS D) Y F) DEL APARTADO 3.B DEL ARTÍCULO 12.2.6 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.**

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende, por una parte, las letras d y f del apartado 3.B del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas relativo a las Grandes Industrias de difícil implantación en el medio urbano del municipio de Los Barrios



La resolución cuestiona, por una parte, la condición de separación, de las Grandes Industrias implantadas en el Suelo No Urbanizable, a los suelos urbanos y urbanizables; poniendo de manifiesto que "la consideración de separación a suelo urbano o urbanizable de al menos 1000 metros del suelo urbano o del urbanizable con uso global residencial debe de ampliarse para suelos urbanos o urbanizables con cualquier uso. Y, por otra, que "se reduzca los porcentajes máximos de edificabilidad establecidos en el precepto". Exigiendo su reducción.

Pues bien, para dar cumplimiento a dichos requerimiento de la Resolución en relación con las letras d y f del apartado 3.B. del artículo 12.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las referidas disposiciones quedarán en el documento de cumplimiento con la siguiente redacción:

**"Artículo 12.2.6. Usos de carácter industrial en el Suelo No Urbanizable.**

[...]B. Grandes Industrias de difícil implantación en el suelo urbano...

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano o del urbanizable.

f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al doce por ciento (12%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a quince (15) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al quince por ciento (15%), y en las mayores a quince (15) hectáreas, hasta el veinticinco por ciento (25%). [...]"

**D. LAS SUBSANACIONES DE LA LETRA D) DEL APARTADO 5 DEL ARTÍCULO 12.2.7 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.**

La Resolución de C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 cuestiona la letra d del apartado 5 del artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a los Campos Golf y a las edificaciones complementarias a ellos vinculadas sobre la exención de formación de núcleo de población, exigiendo la Resolución que se elimine dicha determinación.

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a este apartado de la Resolución de 2008, se procede a eliminar la letra d del apartado 5 del citado artículo.

**"Artículo 12.2.7. Usos de equipamiento privado, recreativo, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.**

**[...]Campos de Golf**

~~[...]d. Para la implantación de campo de golf, y las edificaciones complementarias a ellos vinculadas, no serán exigibles las normas establecidas con carácter general en este Plan sobre eliminación de riesgos de formación de núcleos de población, respecto a separación a los suelos urbanos y urbanizables y otras edificaciones existentes.~~

**E. LAS SUBSANACIONES DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 12.2.8 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.**

La Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 suspende, la regulación contenida en el apartado 2 del artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas relativo al Uso de Vivienda Agropecuaria.

En efecto, la Resolución de 2008, considera que "la parcela mínima establecida por la Revisión para la implantación de una vivienda vinculada a la explotación agraria en secano (6 Has), así como, en regadío (3 Has) resulta insuficiente". No determina la resolución en qué cuantía estima esa insuficiencia. Debe tenerse presente que las superficies exigidas originariamente por el PGOU son muy superiores que las mínimas para segregaciones por la legislación agraria.

No obstante, teniendo en cuenta el referido requerimiento de la Resolución sobre la insuficiencia de la superficie de la parcela para una vivienda a la explotación; se propone en el presente Documento de Cumplimiento ampliar la superficie de parcela mínima para la implantación de viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria. Por ello, se adapta la redacción del apartado 2 del citado precepto con la siguiente redacción:

**"Artículo 12.2.8. Uso de vivienda Agropecuaria**

[...]2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas.

- Parcela mínima vinculada: única y contigua de (7) hectáreas en secano y tres con cinco (3,5) en regadío



00 0023

**F. LAS SUBSANACIONES DEL APARTADO 4 DEL ARTÍCULO 12.2.1 DE LAS NNUU DEL PGOU DE LOS BARRIOS.**

En la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 se pone de manifiesto que " la parcela mínima deberá aumentarse y justificar que las nuevas dimensiones propuestas cumplen con lo establecido en el artículo 52.1.B) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Toda parcela que sea superior a la mínima exigida por la legislación agraria es susceptible de ser destinadas al uso agropecuario, y éste uso puede requerir y hacer necesario la implantación de naves y almacenes vinculados a dicho uso; la proporcionalidad y correspondencia deberá justificarse en cada expediente a la vista del caso concreto; no obstante, como criterio de correspondencia y proporcionalidad se establece una edificabilidad máxima en función del tamaño de la finca. En consecuencia, se clarifica la redacción del apartado 4 del artículo 12.2.1 de las Normas Urbanísticas con el siguiente tenor literal:

**"Artículo 12.2.1. Clase de Suelo**

*[...]4. ~~Las parcelas mínimas, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente~~ podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que se acompañe de informe de la Administración competente en agricultura. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre deberá quedar garantizado su destino a explotación agrícola y que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca. Si bien, en ningún caso la edificación podrá ocupar más del 5% de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del 1% de la parcela."*

**2.1.2. LA SUBSANACIÓN REFERENTE AL TRAZADO DEL TRAMO B-6 DE LA VARIANTE SUR DEL CORREDOR INFRAESTRUCTURAL**

En la Resolución de C.P.O.T.U. de Cádiz de 2008 se condiciona el trazado del Tramo B-6 del Sistema General Viario de Nivel Interurbano, que discurre parte del mismo por las vegas del Río Guadacorte y Palmones, al informe preceptivo del Ministerio de Fomento

Ha de recordarse que el citado corredor infraestructural ( SG-RVB-6) que resuelve la nueva entrada a la barriada de Palmones y garantiza su articulación con el núcleo de Los Barrios había sido modificado su trayectoria, con la finalidad de dar cumplimiento al Informe de Fomento emitido con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, discurriendo mayoritariamente en paralelo a la Autovía A-7 y sin invadir la zona de servidumbre de protección del dominio público hidráulico de los citados cursos fluviales / Río Palmones y Río Guadacorte).

En base a lo anterior, el levantamiento de la suspensión que pesa sobre el citado sistema general viario quedará supeditado al informe favorable que al respecto emita el Ministerio de Fomento, cuyo análisis se realiza en el apartado del presente Documento relativo al cumplimiento de los Informes Sectoriales al Plan General de los Barrios.

**2.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANIZABLE.**

**2.2.1. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

**A. SUBSANACIONES RELATIVAS A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

En la Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz de de 2008 se establece la siguiente consideración sobre las condiciones para la sectorización relativa a que los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado, "no podrán sectorizarse hasta que no hayan transcurrido un periodo de al menos 8 años, o bien, hasta que el correspondiente Plan de Ordenación del Territorio Subregional los califique como ámbitos de Interés Supramunicipal. Asimismo se recoge en la Resolución de 2008 un requerimiento sobre que la referida determinación" deberá ser recogida en la Normativa del Plan General y en las fichas".

En relación con el requerimiento de la Resolución sobre el suelo urbanizable no sectorizado, se constata que la redacción del apartado 1 del artículo 11.2.2 de las Normas Urbanísticas aprobada por el Ayuntamiento en marzo de 2008 y sometido a la Resolución de la C.P.O.T.U. era la siguiente:

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/10/2008  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL




"Artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1.[...] Se priorizará el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos por este.[...]"

En efecto, el Plan General de Los Barrios de 2008 da respuesta a la consideración necesaria para proceder a la sectorización para las áreas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico, puesta de manifiesto en la página 3 de la Resolución de 2008, al contemplar el propio PGOU áreas del SUNS de carácter estratégico e interés autonómico que el Plan de Ordenación del Territorio Subregional podrá calificar como ámbito de interés Supramunicipal cuando éste entre en vigor.

En este sentido, ha de recordarse que la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar aconteció el 19 de marzo de 2012, es decir, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Los Barrios, de ahí, la remisión contenida en el PGOU de su posterior entrada en vigor del instrumento de carácter territorial. No obstante, el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en el 2008, hace referencia en el citado precepto que se podrá proceder a la sectorización de las referidas áreas del suelo urbanizable no sectorizado en el " momento en que se apruebe este Plan Subregional".

Lo cierto, es que el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar POTCG, está en vigor en actualidad, es decir, en el momento que se está dando cumplimiento a la Resolución de 2008 y, en su Normativa, se establece una determinación con carácter de directriz con incidencia en el municipio de Los Barrios. En efecto, en el artículo 58 de las Normas del POTCG se establece lo siguiente:

"Artículo 58. Determinaciones para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal ( D)

4. El ayuntamiento de Los Barrios podrá clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la Aglomeración, debiendo

localizarse en situación de contigüidad con el núcleo urbano y atenerse a los siguientes criterios específicos.[...]"

Así pues, dado el carácter jerárquico del planeamiento urbanístico en Andalucía, los planes generales adaptarán sus determinaciones a las establecidas en el planeamiento de rango superior (Planes de Ordenación del Territorio y Planes Subregionales), en nuestro caso al POT del Campo de Gibraltar.

Pues bien, se constata que el Plan General de 2008 preveía la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado de carácter estratégico del ámbito denominado SUNS-1. Área de Los Barrios. Puente Romano, cuyo principal objetivo es resolver la demanda de vivienda protegida de la aglomeración, según se deduce del artículo 11.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, en el artículo 11.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente de forma parcial se establecen las siguientes determinaciones:

"Artículo 11.2.3. Relación de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

A. De carácter estratégico, por ser desarrollos de suelos vinculados al cumplimiento de objetivos estratégicos e interés autonómico vinculados al Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano.

SUNS-2. Centro de Transporte de Mercancías.[...]"

Cabe precisarse que los citados terrenos de carácter estratégico no tienen supeditada su sectorización a que transcurran los dos cuatrienios iniciales desde la Aprobación Definitiva del Plan General, sino a su reconocimiento por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, según se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU. No obstante, el Plan Subregional no delimita de forma expresa los Ámbitos de Interés Supramunicipal, en el municipio de Los Barrios, solamente establece su supuesta localización "en situación de contigüidad con el núcleo urbano" en el caso de contar con uso residencial, así como, un serie de criterios específicos.



APROBADO POR  JUNTA DE GOBIERNO  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/01/2014  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



00 0025

El ámbito correspondiente al SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano, además de encontrarse en continuidad con el núcleo principal de Los Barrios, cumple con los requisitos establecidos en el POT del Campo de Gibraltar. En consecuencia, se podrá proceder a su sectorización, en el momento que el PGOU entre en vigor.

En todo caso, para contar con un documento de Revisión lo más riguroso posible y con la finalidad de, por una parte, adaptar las determinaciones del Plan General a las del POT del Campo de Gibraltar en vigor y, por otra, dar cumplimiento a la Resolución de 2008 en lo referente a los plazos para la sectorización en los suelos urbanizables no sectorizados de reserva, se mejora y completa la regulación contenida en el apartado 1 del artículo 11.2.2 con la siguiente redacción:

"Artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1.[...] Podrá iniciarse el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos en este.[...]"

En el caso de los suelo urbanizables no sectorizados de reserva no podrá procederse a la sectorización hasta que no haya transcurrido un periodo de al menos 8 años desde la aprobación definitiva del presente Plan General y siempre que se constate el cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA.[...]"

En base a la regulación contenida en el artículo 11.2.2, el desarrollo de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico e interés autonómico, no se encuentra condicionado; por ello, se elimina el párrafo 4 del artículo 11.2.6 relativo a las condiciones específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2.

Asimismo, se completa la ficha correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico (SUNS-01. Área de Los Barrios-Puente Romano) contenida en el Anexo 5 de Normas Urbanísticas del Plan General de 2008, con la siguiente determinación:

"Podrá procederse a su sectorización siempre que el Plan de Sectorización se ajuste a los requerimientos establecidos en el Plan Subregional de Ordenación del Territorio".

En relación con los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva (SUNS-03 y SUNS-04) establecidos por el Plan General de 2008, contenida en el anexo 5 de las Normas Urbanísticas se completa su ficha con la siguiente determinación:

"No podrá procederse a la sectorización hasta que no haya transcurrido un periodo de al menos 8 años desde la aprobación definitiva del presente Plan General y siempre que se constate el cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA .[...]"

**B. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SISTEMA GENERAL UBICADO EN LA VEGA CHICA DEL RÍO GUADACORTE.**

En la Resolución de la C.POT.U. de Cádiz de de 2008 se pone de manifiesto en relación al sistema general de espacios libres " Parque Suburbano de la Vega Chica de Guadacorte" varias cuestiones que determinan su suspensión y que deben ser objeto de subsanación:

- La primera de ella se basa en que "existe una contradicción entre la consideración de sistema general de espacios libres que se hace en el apartado 11.2.8 del Título XI del Plan General y el Plano O.07"Ordenación Completa"
- La segunda, consiste en que "mientras que en las Normas Urbanísticas el citado sistema general aparece adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva (SUNS-3 y SUNS-4), en el plano O.07, el propio SG aparece grafado como parte del SUNS-3, por lo que se trataría de un SG incluido en este sector". La resolución de 2008 considera que se debe de aclarar esta situación.
- Y, por último, la Resolución de 2008, expresa que "el SG se ubica en una zona inundable, conforme al artículo 46.1 de la LOUA, no podría ser clasificado como Suelo Urbanizable".

En relación con la primera cuestión, ha de aclararse que se trata de un error material, a la hora de identificar el citado sistema general de espacios libres en el artículo 11.2.8 de las NNUU, donde el citado sistema general aparece denominado como PU-1.2, en vez de como SUNS-3. Lo cierto es que en los Planos de Ordenación Completa del Plan General a escala 1/2000 (Hojas 71 y Hoja 72) el Parque Suburbano

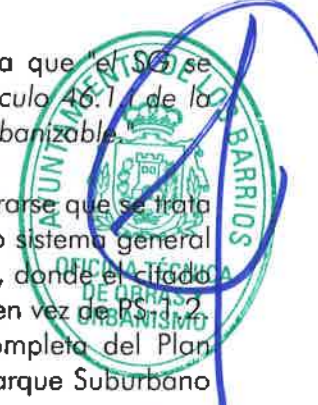
APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO  PLENO

EN SESIÓN DE 08/04/2015

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL




Imagen del Suelo Urbanizable no Sectorizado de Carácter Estratégico SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano en el Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008.



00 0026

de la Vega Chica del Guadacorte se reconoce con las siguientes siglas "S.G. VEGA CHICA DE GUADACORTE (PS-1.2)" y sin que se ponga de manifiesto en la memoria de ordenación la voluntad de alterarlo. Por ello ha de interpretarse que se trata de un error de carácter tipográfico, sin contenido sustantivo, sin perjuicio de que es necesaria su clarificación.

En cuanto a la segunda observación, se comprueba en los planos de ordenación completa del Plan General que sobre el Sistema General de Espacios Libres (PS-1.2), aparece grafiado las siglas correspondientes al SUNS-03. Guadacorte Sur I, pudiendo interpretarse que se trata de un sistema general incluido en el referido ámbito de suelo urbanizable de reserva, en contra de lo que se establece en el artículo 11.2.8 de las Normas Urbanísticas y sin que se ponga de manifiesto en la Memoria de Ordenación la voluntad de alterarlo. Por ello se elimina de los Planos de Ordenación completa la referencia al SUNS-03, que aparecen grafiadas sobre el S.G. VEGA CHICA DE GUADACORTE (PS-1.2).

Y, finalmente, la Resolución establece que al localizarse el Sistema General de la Vega Chica de Guadacorte sobre una zona inundable, éste no podría ser clasificado como urbanizable. En este sentido, ha de aclararse que dichos terrenos pueden seguir manteniendo la consideración de sistema general de espacios libres, a pesar de encontrarse en una zona inundable según se deduce de los últimos informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua sobre estas cuestiones relacionadas con la inundabilidad. En efecto, dicha calificación de sistema general de espacios libres puede resultar compatible con el carácter de inundabilidad de los terrenos, según se deduce de la Instrucción de 20 de febrero de 2010 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a planes urbanísticos. Por ello, se opta en el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 por mantener la calificación de Sistema General de Espacios Libres con la que contaban en el Documento de Plan General aprobado Definitivamente en 2008. De otra parte, se recuerda que el artículo 44 de la LOUA, en su párrafo final, establece la posibilidad de que determinados sistemas generales por su singularidad o interés supramunicipal, puedan ser excluidos de la clasificación (es decir, no contar con clasificación de suelo) sin perjuicio de que les sea asignada una a los efectos de su adquisición y valoración mediante la oportuna adscripción a una determinadas categorías de suelo, en este caso, el urbanizable no sectorizado. Esta última solución es la que se adopta en el presente Documento de Cumplimiento, de sistema general singular sin clasificación, sin perjuicio que para su obtención y valoración se pueda adscribir a los

desarrollos de suelo urbanizable no sectorizado en el porcentaje que determine el Plan de Sectorización en función de los aprovechamientos asignados.

En todo caso, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión del PGOU lo más riguroso posible se propone en el presente documento de Cumplimiento de la Resolución del 2008 la subsanación del apartado 4 del artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

**"Artículo 11.2.8. Los Usos globales permitidos y condicionantes de ordenación en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.**

[...]4. Se identifica como sistema general de espacios libres adscrito a los ámbitos de Suelo Urbanizable de Reserva previsto en el presente Plan, el Parque de la Vega Chica de Guadacorte (SGEL PS-1.2). "El porcentaje de superficie adscrita del referido sistema general a los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva vendrá en función de los aprovechamientos que finalmente Plan de Sectorización asigne a cada una de las referidos ámbitos de reserva."

Asimismo, se elimina de los planos de ordenación completa del Plan General, las siglas del SUNS-03. Guadacorte Sur I, que aparecen grafiadas sobre el Sistema General de Espacios Libres: SGELPS.-1.2.Vega Chica de Guadacorte.

Así mismo se completa el apartado 4 del artículo 1.2.3 de las Normas Urbanísticas con el siguiente tenor literal.

4.El Plan general establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en aquellos casos que, por tratarse de terrenos destinados a sistemas generales que tienen naturaleza singular o supramunicipal, se ha excluidos de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

Los sistemas generales sin clasificación del suelo se identifican en el Plano O.01. Clasificación del Suelo O.01.2 y se corresponde con el Parque de la Vega Chica de Guadacorte (SGEL PS-1.2. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de la propiedad inmobiliaria.



Imagen de la propuesta del Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 sobre los suelos correspondientes al SGEL PS-1.2. Vega Chica de Guadacorte en la que el ámbito adyacente correspondiente al Sector SUS-6. Nueva entrada a Palmones, queda identificado como determinación suspendida.

**C. SUBSANACIONES RELATIVAS A LOS PROBLEMAS DE INUNDABILIDAD DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SUS-3, SUS-4 Y SUO-2 Y OTROS SECTORES EN SITUACIÓN ANÁLOGA.**

El cumplimiento de los requerimientos que sobre inundabilidad impone la Resolución de la CPOTU de 2008 debe ser explicitado con mayor detalle dado que en esta cuestión existen actos administrativos que han surgido con posterioridad a dicha resolución que deben ser tenidos en cuenta.

En una primera aproximación, la Resolución de la C.POT.U de Cádiz de de 2008 determina que: "en los sectores SUS-3, SUS-4 y SUO-2, con motivo de los posibles problemas de inundación que pudieran derivarse debido a la proximidad de los mismos al cauce del río, será necesario incluir en los planes parciales de desarrollo las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad, al objeto de garantizar la no inundabilidad de los mismos. Estos planeamientos de desarrollo deberán contar con informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua."

Por tanto, la resolución de la CPOTU aprueba definitivamente la clasificación de urbanizable de estos sectores (SUS-3, SUS-4 y SUO-2); si bien esta determinación de clasificación de suelo queda su ejecutividad suspendida hasta tanto se proceda a incorporar las determinaciones en el propio PGOU (principalmente en su normativa) que aseguren que en los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores se adopten las medidas correctoras que se deriven de estudios de inundabilidad precisos.

No obstante, debe precisarse que la Administración Autonómica aprobó definitivamente el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones con fecha 22 de Marzo de 2012 (con posterioridad a la Resolución del 2008 objeto del presente Documento de cumplimiento), en el que se incorporaba un Estudio Hidráulico Hidrológico elaborado por la Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

De este Estudio se deduce, entre otras cuestiones, que la mayor parte de la superficie de los sectores del suelo urbanizable suspendidos por la Resolución de la C.P.OT.U de Cádiz (SUO-2, SUS-3 y SUS-4) del Plan General de Los Barrios de 2008 (y con la única observación de inclusión en sus respectivos Planes Parciales de incorporar medidas correctoras) se encuentran afectados por la llanura de inundación para un periodo de retorno de 500 años. Por ello, en base a ese estudio, se consideran inundables dichos terrenos (es decir, con riesgo cierto de

inundabilidad y no como mera posibilidad por la proximidad al cauce) y, en consecuencia, sin posibilidad de revertir dicho carácter con la incorporación de medidas en el planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, a pesar del carácter inundable de los suelos, la Resolución de 2008 clasificó como suelo urbanizable dichos terrenos (aunque quedó suspendida la ejecutividad de esta clasificación) y habilita que los referidos sectores se puedan desarrollar y transformar supeditando su ejecutividad al establecimiento de disposiciones complementarias en el propio PGOU que aseguren que en el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial de Ordenación) se adopten las medidas correctoras de la inundabilidad que se deriven de los estudios de inundabilidad correspondientes, al objeto de garantizar la no inundabilidad de los suelos y con el informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua.

Por ello, de no haber acontecido la aprobación definitiva del Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, podría haberse dado cumplimiento formal a este apartado de la Resolución de 2008 con una simple adición del artículo 8.2.2 de las NNUU (así como en las respectivas fichas de cada uno de los ámbitos) en el que se indicase que los planes parciales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable SUO-2.(Entrada Oeste de Los Barrios), SUS-3. (El Capitán )y SUS-4.( Sector Entrada Carretera Vieja de Algeciras-Los Barrios), deberán prever las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad del sector, que se ejecutarán a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito.

Por ello, se plantea, con carácter previo, la oportunidad y viabilidad de optar por dar esta respuesta simplista al mandato de la Resolución de la CPOTU de 2008, es decir, cumpliendo de manera formal con la misma: esto es, la opción de mantener el carácter de suelo urbanizable de los sectores SUO-2, SUS-3 y SUS-4), levantando la suspensión de la ejecutividad de esta determinación con la simple previsión en la normativa del PGOU de establecer (conforme al requerimiento dispuesto en la propia resolución) de que en el desarrollo de la ordenación pormenorizada que en el futuro deba disponer cada Plan Parcial se adopten las medidas oportunas para resolver los problemas de inundabilidad, y siendo preciso que en el instrumento de ordenación pormenorizada se incluya un estudio hidráulico actualizado.

No obstante, no puede pasar desapercibido que para aprobar los futuros Planes Parciales se debería contar con el informe favorable de la Administración competente en materia de agua que, en la



Imagen del Sector de Suelo Urbanizable SUO-2, Oeste de Los Barrios del PGOU de 2008, afectadas por la Llanura de Inundación (T=500) del Río Palmones.



Imagen de los Sectores de Suelo Urbanizable SUO-3, El Capitán y SUO-4, Entrada Carretera Vieja de Algeciras-Los Barrios del PGOU de 2008 afectados por la Llanura de Inundación (T=500) del Río Palmones.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/01/2018  
 Pdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



actualidad, cuenta con criterios que impiden desarrollar nuevas urbanizaciones en terrenos con problemas de inundabilidad (además de defender el criterio de que esos ámbitos no podrían clasificarse como urbanizable, que se recuerda, no fue el mantenido en la Resolución de 2008).

De otra parte, de adoptarse la solución simplista de cumplimiento estricto de la Resolución en los términos indicados (esto es respetar la clasificación de suelo urbanizable y habilitar la posibilidad de ejecutar esos sectores con la presentación de su respectivo Plan Parcial), se estaría por la Administración Urbanística dando unas expectativas de desarrollo urbanístico de los sectores (SUO-2, SUS-3, SUS-4) que los nuevos datos de conocimiento de la realidad de los terrenos acontecidos con posterioridad a la Resolución de 2008, hacen de imposible materialización.

Por ello, la situación jurídica de estos terrenos es peculiar: la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores no fue denegada por la Resolución de 2008, pero su desarrollo se haya supeditado a unos requisitos de imposible cumplimiento en la actual situación.

En otras palabras, el Documento de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU en lo concerniente a los sectores con clasificación de suelo urbanizable aprobado, pero con ejecutividad suspendida, no puede desconocerse que conforme al Plan Especial del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, los referidos sectores se encuentran afectados por la llanura de inundación para un período de retomo de 500 años, según se deduce del citado Estudio hidráulico hidrológico de la Cuenca del Río Palmones elaborado con ocasión de la formulación de aquél Plan Especial Supramunicipal.

Y aunque el Documento de Cumplimiento no pueda, por sí mismo, revertir la consideración de suelo urbanizable, no puede seguir contribuyendo a que esos sectores puedan ser objeto de activación de su planeamiento de desarrollo, mediante un cumplimiento aparente y formalista del condicionado establecido por la resolución de la CPOTU. Por ello, debe mantener la suspensión de la ejecutividad de la determinación de suelo urbanizable para estos concretos sectores SUO-2, SUS-3, SUS-4.

Por tanto, en este Documento de Cumplimiento se adoptan las siguientes decisiones que en su conjunto constituyan una solución equilibrada, teniendo presente que proceder al levantamiento de la suspensión de la clasificación de urbanizable de unos sectores de imposible ejecución conduciría a generar incertidumbres jurídicas y falsas expectativas de desarrollo:

- 1º) El Documento de Cumplimiento debe reconocerse que la clasificación aprobada definitivamente desde 2008 de estos terrenos del SUO-2, SUS-3, SUS-4 es la de suelo urbanizable (y su categoría de sectorizado u ordenado), y que la misma se mantendrá vigente hasta tanto se proceda a aprobar un proceso de Revisión (total o parcial) del Plan General que venga a alterar la clasificación de suelo urbanizable (reconociendo el carácter de suelo no urbanizable conforme a la naturaleza de estos terrenos) o, en su caso, se formule y apruebe por la Administración competente un nuevo Estudio de Caracterización Hidrológica que venga a eliminar el carácter inundable de los terrenos y habilite el desarrollo de estos sectores.
- 2º) No obstante, el Documento de Cumplimiento no procede a levantar la suspensión de la aprobación de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado para el SUS-3 y el SUS-4, y de ordenado para el SUO-2, de modo que se trata de una determinación sin ejecutividad, lo que impide que puedan iniciarse los procesos de ejecución urbanística. Por tanto, la aprobación de la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores es una determinación que seguirá suspendida.  
  
La afectación de inundabilidad en los ámbitos del SUO-2, SUS-3, SUS-4, es mayoritaria en cada caso, y por ello, la suspensión debe afectar en su globalidad al conjunto del sector.
- 3º) El Documento de Cumplimiento para evitar incertidumbres actuales sobre el régimen jurídico de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable suspendida (del SUO-2, SUS-3 y SUS-4) hasta tanto se mantenga esta situación de determinaciones de suelo urbanizable suspendidas, propone establecer un régimen transitorio para actos de uso y edificación que no supongan transformación del suelo, aplicando un régimen de usos análogo al de suelo no urbanizable (en congruencia con su situación básica de suelo rural de imposible transformación). Este régimen jurídico se propone expresar con la incorporación de una disposición adicional de las NNUU cuya redacción se indica en el apartado que sobre dicha cuestión se expone a continuación. Así como, en un nuevo plano de ordenación del Plan General.
- 4º) Complementariamente, el cumplimiento de la Resolución también determina la necesidad, en este apartado, de ajustar las determinaciones de las áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, con la finalidad de diferenciar aquellos que se encuentran habilitados para su inmediato desarrollo de aquellos que cuentan con desarrollo suspendido. No cabe duda



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  SECRETARÍA GENERAL  
 EN SESIÓN DE 08/07/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



que las determinaciones suspendidas inciden directamente en la delimitación de las áreas de reparto, dado que no pueden mantenerse una delimitación de áreas de reparto ejecutivas cuando en su seno conviven ámbitos suspendidos y ámbitos no suspendidos. Esta cuestión será abordada con posterioridad.

- 5º) Aun asumiendo que la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores afectados por inundabilidad no puede ser alterada en este Documento de Cumplimiento (pero sí puede ser mantenida la suspensión de su ejecutividad, en congruencia con el requisito establecido en la propia resolución para el desarrollo de los mismos), ello no impide reconocer que existe una situación jurídica diferenciada: no puede mantenerse esta clasificación de urbanizable en aquellos concretos terrenos integrantes de un sector en los que se haya acreditado su pertenencia al dominio público hidráulico, dado que en la normativa del propio PGOU (en concreto, el artículo 12.3.3, de conformidad con el artículo 46.1.a. de la LOUA) se establece que los terrenos no transformados pertenecientes al DPH pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección, en todo caso. En este supuesto, estamos en presencia de un conflicto normativo o problema de congruencia interna del documento aprobado por la Resolución de 2008 (en el que por una parte, establece su clasificación de urbanizable y por otro, determina su pertenencia al SNU) que deber ser objeto de solución en este Documento de Cumplimiento.

El expediente de Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Río Palmones aprobado el 4 de junio de 2009, ha puesto de relieve que los sectores de suelo urbanizable, SUS-3. El Capitán y SUS-4. Entrada Carretera Vieja Algeciras Los Barrios, se encuentran parcialmente afectados por el Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Palmones. Por ello, en aplicación del artículo 12.3.3) de las NNUU del propio PGOU, dichos terrenos, deben adscribirse por el Documento de Cumplimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEPLE).

- 6º) La subsanación, provocada por la necesidad de exclusión de los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico del ámbito de los sectores y, por ende, de la delimitación del suelo urbanizable, provoca un ajuste en la delimitación de los referidos sectores contenida en el Plan General del 2008, dado que, finalmente, los terrenos excluidos de dichos sectores afectados por el DPH sobrevenido quedan adscritos al SNUEPLE. Y, ello, se realiza, porque como se ha expuesto, es el propio Plan General



Imagen de los sectores del suelo urbanizable SUS-3 y SUS-4, la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (DPH) sobrevenido y la propuesta que contempla el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución redelimitando los referidos sectores.

de Los Barrios aprobado definitivamente (aunque sea de forma parcial) el que establece que deberán adscribirse al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los cauces públicos del Río Palmones, del Guadacorte y del Guadarranque y sus afluentes, así como sus márgenes y riberas, de conformidad con el artículo 12.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Por ello se propone la corrección de los Planos de Ordenación del Plan General, adaptando la delimitación de los referidos sectores sin invadir el Deslinde del Dominio Público Hidráulico sobrevenido y, consecuentemente, el ajuste de la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable.

Por tanto, y en resumen, el Documento de Cumplimiento en lo concerniente a los sectores de suelo urbanizable afectados por inundabilidad, si bien, no suprime su clasificación como urbanizable establece que se trata de una determinación suspendida, en cambio sí establece la corrección de la delimitación de aquellos sectores para excluir los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico (DPH) declarado que deben contar con clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).

Como se ha anticipado, esta forma de dar cumplimiento a los requerimientos de la Resolución supone la necesidad de realizar ajustes en materia de delimitación de áreas de reparto a fin de no incorporar en una misma área de reparto, sectores suspendidos con sectores de desarrollo inmediato. Es decir, no pueden incorporarse en la misma área sectores con aprovechamiento cierto con aquellos otros cuya materialización de aprovechamientos se haya condicionada.

**C.1 EL AJUSTE REQUERIDO EN LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE**

Pues bien, en base a las premisas puestas de manifiesto en el apartado anterior, se adjunta una tabla comparativa entre la situación en la que se encontraban los sectores en el Plan General del 2008 y en la que quedarían como resultado de la propuesta formulada por un cumplimiento coherente de la Resolución.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENARIO  
 EN SESIÓN DE 08/10/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



PLAN GENERAL DE 2008			PROPUESTA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SECTORES	AR-SUB	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SECTORES	AR-SUB
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUOT-16	AR-SUB-1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUOT-16	AR-SUB-1
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-01	AR-SUB-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-01	AR-SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUO-02		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUO-02, SUSPENDIDO(*)	AR-SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-03		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-03, SUSPENDIDO(*)	AR-SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-04		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-04, SUSPENDIDO(*)	AR-SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-05		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-05	AR-SUB-2
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-06	AR-SUB-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-06, SUSPENDIDO(*)	AR-SUB-3
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-07	AR-SUB-4	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-07	AR-SUB-4
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-08	AR-SUB-5	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-08	AR-SUB-5
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-09	AR-SUB-6	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-09	AR-SUB-6
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-10	AR-SUB-7	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-10	AR-SUB-7

AR-SUB: Área de Reparto en el suelo urbanizable

(\*) Suspendido como consecuencia de los posibles problemas de inundabilidad del Río Palmones

En síntesis:

- El Área de Reparto 1, se mantiene inalterada al ser un desarrollo vinculado al PGOU anterior, iniciado y con Plan Parcial aprobado.
- El Área de Reparto 2 del Suelo Urbanizable estaba integrada por cinco sectores según PGOU de 2008; sin embargo, tres de ellos se encuentran afectados por la inundabilidad de Río Palmones (SUO-2, SUS-3 y SUS-4), así como, el sistema general de espacios libres (SGEL-IPA-7) y, por ello, quedan suspendidos, hasta que se acredite su no inundabilidad. Por consiguiente, estos sectores se eliminan del Área de Reparto 2 y, en consecuencia, la citada Área de Reparto quedará finalmente constituida por dos sectores (SUS-1 y SUS-5), junto con el sistema general de equipamiento adscrito (SGED-SU5. Ampliación del Cementerio).

A pesar de que de manera expresa en la Resolución no se cuestionaba la determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto, es evidentemente que el condicionado establecido para resolver los problemas de inundabilidad representaba una limitación para la implantación de los aprovechamientos objetivos atribuidos por el PGOU a los sectores que cuentan con dicha afectación.

Por ello, el ajuste de la adscripción de este área de reparto conlleva un ajuste en la determinación del aprovechamiento medio de ella, si bien el resultado final para los sectores SUS-1 y SUS-5 (con desarrollo no suspendidos) es básicamente coincidente con los índices del documento sometido a la Resolución de 2008.

- El Área de Reparto 3 del Suelo Urbanizable, está conformada por un único sector (SUS-6), que según la recomendación contenida en el informe de Medio Ambiente, conllevaría a su supresión. No obstante, se propone en el presente Documento de Cumplimiento la aplicación para el Sector SUS-6, del mismo criterio empleado para los sectores afectados por la inundabilidad incluidos en el Área de Reparto 2, es decir, mantener la suspensión de la ejecutividad de la aprobación de la determinación correspondiente a la clasificación como urbanizable de dicho sector. En consecuencia, en el Área de Reparto 3, se considera suspendida la determinación de la clasificación de suelo urbanizable del sector que la integra (SUS-6), así como, su aprovechamiento medio de la misma.
- Se mantienen el resto de Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable propuestas por el PGOU aprobado definitivamente de forma parcial en 2008 y con ellas sus aprovechamientos medios. En concreto, el Área de Reparto 4 del Suelo Urbanizable (integrada por el SUS-07), el Área de Reparto 5 del Suelo Urbanizable (integrada por el Sector 8), el Área de Reparto 6 del Suelo Urbanizable (integrada por el Sector 10) y, por último, el Área de Reparto 7 del Suelo Urbanizable (integrada por el Sector 09).

En resumen:

- El Área de Reparto -2, quedaría constituida por dos sectores (SUS-01 y SUS-05) y por ello, sería necesario realizar una nueva instrumentación de la misma cuyo aprovechamiento medio se establece en el siguiente apartado correspondiente al cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2. Como se comprobará el aprovechamiento medio resultante es básicamente coincidente con el anterior.
- Quedarían en suspenso las áreas de reparto (AR-3) hasta tanto no se levante la suspensión del suelo urbanizable que la constituye.



00 0031

- Se mantienen las Áreas de Reparto AR-1, AR-4, AR-5, AR-6 y AR-7 establecidas en el Plan General de 2008 y los sectores que la componen.
- Los sectores suspendidos SUO-2, SUS-3 y SUS-4 conformarían un Área de Reparto, pero supondría una determinación igualmente en suspenso, y por ello, sin poder calcularse su aprovechamiento medio.

**C.2. EL AJUSTE DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO 2**

A continuación se justifica el cálculo del aprovechamiento medio del AR- 2 del suelo urbanizable del Plan General de Los Barrios.

- **ÁREA DE REPARTO 2. SECTORES USO GLOBAL RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD. ÁREA DE LOS BARRIOS\*** integrada por:

- **Sectores**

SUS-1. SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS  
SUS-5. SECTOR LADERA RINGO RANGO SUR

- **Sistemas Generales incluidos y adscritos**

- **De espacios Libres**

SGEL-PU-3.2 Parque Lineal CC-440

SGEL-IPA-7. Integración Paisajística de la N-340 en el ámbito del sector Guadacorte Norte III. Se trata de un sistema general afectado por la llanura de inundación y en consecuencia se considera suspendido, por ello no se considera en el cálculo del Área de Reparto 2.

De viario

SG-RVB2-2 Tramo 2 Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios

De equipamiento

- SGEQ-D2. Ampliación Polideportivo Municipal. Los Barrios
- SGEQ-CU3. Centro Cultural Cortijo Grande
- SGEQ-SU5. Ampliación del Cementerio

**CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO**

A continuación se detallan las tablas correspondientes al cálculo expresivo del aprovechamiento medio del Área de Reparto 2, como consecuencia del cumplimiento de la Resolución del 2008.

- **Sectores incluidos en el Área de Reparto 2**

SUS-1. SECTOR CRECIMIENTO NORTE DE LOS BARRIOS				
SUS-1	EDIFI.	COEF.U.T	COEF.S	APROV. OBJET.
SUP ( m2)	219.744			
MAX EDIF ( m2)	57.040			
COEF. EDIF( m2/m2)	0,2595			
MAX RES ( m2)	49.600			
MAX RES L ( m2)	32.240	1	1	32.240,00
VPO ( m2)	17.360	0,5	1	8.680,00
MIN EDIF TER ( m2)	7.440,00	0,9	1	6.696,00
				<b>47.616,00</b>

SUS-5. SECTOR CRECIMIENTO NORTE DE LOS BARRIOS				
SUS-5	EDIFI.	COEF.U.T	COEF.S	APROV. OBJET.
SUP ( m2)	122.612			
MAX EDIF ( m2)	36.225			
COEF. EDIF( m2/m2)	0,2954			
MAX RES ( m2)	31.650			
MAX RES L ( m2)	20.625	1	1,15	23.718,75
VPO ( m2)	11.025	0,5	1,15	6.339,38
MIN EDIF TER ( m2)	4.575,00	0,9	1,15	4.735,13
				<b>34.793,25</b>

- **Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizados, pertenecientes al Área de Reparto 02, no incluidos en los sectores que la integran y adscritos a estos para su gestión/obtención:**

SGEQ-SU-S5. Ampliación del Cementerio 19.928,00

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
EN SESIÓN DE 08/01/2010  
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL




• Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2

AR-2. SECTORES USO GLOBAL RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD. ÁREA DE LOS BARRIOS (Ua/m2)	0,227
--------------------------------------------------------------------------------------	-------

El aprovechamiento medio para el Área de Reparto 2, como consecuencia del cumplimiento de la Resolución del 2008, asciende a 0,227 UA/m2. Tiendo en cuenta que el aprovechamiento medio del área de reparto en el Plan General de 2008 sumaba 0,2325 UA/m2; la diferencia entre los referidos aprovechamientos es de 0,00503, es decir, se produce una reducción de un 0,91% entre los aprovechamientos considerados. En cualquier caso, se pone de manifiesto que dicha disminución es inferior al 1% y, por ello, el aprovechamiento medio obtenido se considera asumible en el caso de los ajustes que se están llevando a cabo en el referido Área de Reparto (AR-2) con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución de 2008 en sectores que no están afectados por la inundabilidad y no se encuentra justificada su suspensión.

Asimismo, se actualizan los aprovechamientos de las fichas de los sectores que integran el Área de Reparto, contenida en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas, de acuerdo con los valores contenidos en las siguientes tablas:

SECTORES	APROVOBJ	APROVSUBJ	CESIÓN	EXCESOS
SUS-1	49.985,48	44.986,93	2.629,07	0
SUS-5	27.890,72	25.101,65	2.789,07	6.902,53

C.3 AFECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y POR CONDICIONES DE INUNDABILIDAD A ÁMBITOS DEL SUELO URBANO.

Cuestión diferente a la descrita anteriormente en los casos del suelo urbanizable, es el alcance de la afectación por condiciones de inundabilidad y adscripción del dominio público hidráulico cuando se refiere a los ámbitos del suelo urbano.

Evidentemente, la solución respecto a los ámbitos afectados por inundabilidad que cuentan ya con una clasificación de suelo urbano derivada del desarrollo del PGOU anterior debe ser diferente a la adoptada respecto al suelo no transformado. Y ello, porque en estos ámbitos pertenecen ya a la ciudad existente y su realidad urbana no puede ser desconocido. La clasificación de suelo urbano es reglada y deriva de la propia ley.

En efecto, existen suelos urbanos en el Plan General del 2008, que se encuentran afectados por la inundabilidad, concretamente los suelos correspondientes a la urbanización "Huerta de En medio" y su entorno, sobre los que en la Resolución no realiza ninguna observación.

Respecto al suelo urbano afectado por inundabilidad es criterio actual de la Agencia Andaluza del Agua que el planeamiento general debe limitarse a recoger en la planimetría las zonas inundables que presentan riesgos de avenidas, manteniendo su clasificación de suelo urbano, a fin de que las Administraciones establezcan las medidas oportunas en los planes de prevención.

Así por ejemplo, se expresa el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua (al Documento de Alcance del Plan General de Ordenación Urbanística de Jimena), con fecha 30 de octubre de 2015. "Debe recogerse en la planimetría de ordenación las zonas inundables que afectan a los suelos clasificados como urbanos y hábitat rural diseminados sin que esto afecte a la clasificación urbanística del suelo, pero sí a los simples efectos de identificarlos como suelos urbanos que presentan riesgos de inundación"

Por ello, con este antecedente de solución admitida por la Administración de Aguas para un supuesto análogo, **se incorpora a los Planos de Ordenación del Plan General las zonas inundables que afectan al suelo urbano.**

Un criterio similar se aplica con las cuestiones derivadas del dominio público hidráulico declarado posteriormente a la resolución de 2008 cuando afecta a terrenos transformados con reconocimiento de suelo urbano en la categoría de consolidado (por la urbanización). Este Documento de Cumplimiento no puede alterar la clasificación de suelo urbano otorgada por el PGOU en 2008, para un ámbito que conforme al artículo 45 de la LOUA debe merecer la clasificación de suelo urbano y que conforme al artículo 21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) **merece el reconocimiento de situación básica de suelo urbanizado; sin perjuicio, de que reconozca su carácter de dominio público hidráulico y, por ello, las situaciones de fuera de ordenación de las edificaciones consolidadas** (ejecutadas conforme al planeamiento vigente al momento de la solicitud de licencia).

Así, en el ámbito de "Huerta de En medio", se mantiene la clasificación del suelo urbano consolidado, por tratarse de un Sector del Plan General anterior, que se encuentra desarrollado, ejecutada su urbanización y con más del 50% de la superficie del ámbito edificado, al que se le superpondrá la línea correspondiente al deslinde del DPH

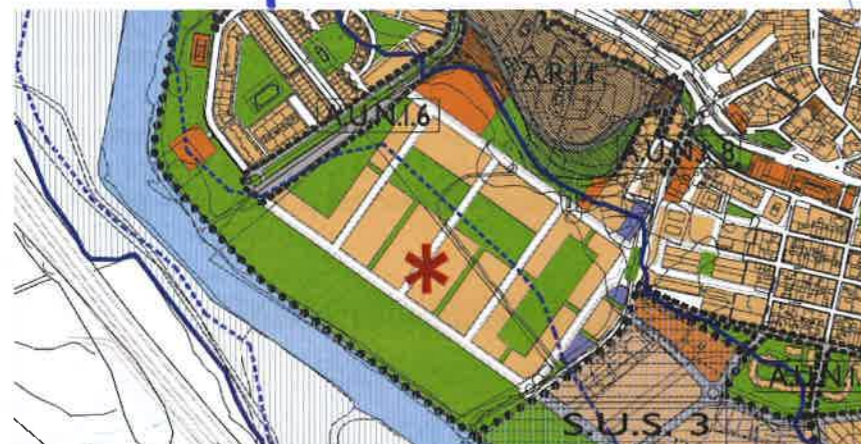


Imagen del ámbito de Huerta de En medio, donde se puede apreciar la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico (DPH) sobrevenido y la propuesta que contempla el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución sobre los usos afectados por el DPH y su situación de fuera de ordenación sobrevenido.

sobrevenido. Los suelos incluidos en el referido dominio público, se identificarán con la simbología de un asterisco, que hace referencia a la determinación relativa a los usos fuera de ordenación sobrevenidos.

**C.4 CLARIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USO DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SUSPENDIDOS POR CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN CPOTU DE 2008.**

No clarificó la resolución de la CPOTU de 2008 cuál era el régimen aplicable en los ámbitos en los que se alteró la clasificación de suelo establecida en el PGOU anterior derogado, pero en el que la nueva clasificación de urbanizable otorgada se encontraba suspendida, mientras acontezca el cumplimiento de los requerimientos que permiten levantar la referida suspensión.

Hay que reconocer que ordinariamente no se realiza esta clarificación sobre la situación en la que quedan los ámbitos con determinaciones suspendidas en las resoluciones de aprobación definitiva de los planes generales, dado que en el momento de dictarse la resolución se piensa que esa situación de ejecutividad suspendida será por un tiempo corto.

No obstante, en el presente caso de la Resolución de la CPOTU sobre el PGOU de Los Barrios del año 2008, la suspensión de la ejecutividad de la clasificación de suelo urbanizable de los sectores SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, ya se ha prolongado durante 9 años y se mantendrá a medio plazo dado que este Documento de Cumplimiento opta, de forma justificada ante la situación sobrevenida de la declaración de riesgo cierto de inundabilidad de estos ámbitos, por mantener la suspensión de dicha ejecutividad.

Por tanto, es necesario que el Documento de Cumplimiento para evitar incertidumbres actuales sobre el régimen jurídico de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable suspendida (del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6), mientras se mantenga su situación de determinaciones de suelo urbanizable suspendidas (que únicamente se eliminará con ocasión de la formulación de un proceso de revisión, total o parcial), propone establecer un régimen transitorio que permita realizar actos ordinarios de uso del suelo y edificación que no supongan transformación del suelo, aplicando un régimen de usos análogo al de suelo no urbanizable (en congruencia con su situación básica de suelo rural de imposible transformación).

Este régimen jurídico, de aplicación transitoria en este período de suspensión de la clasificación de suelo urbanizable, se expresa con la incorporación de una disposición adicional de las NNUU cuya redacción se indica a continuación.

Este régimen transitorio es necesario porque en realidad la clasificación de suelo no urbanizable establecida para los terrenos de los ámbitos suspendidos en el anterior planeamiento general se encuentra derogada como consecuencia de que la disposición derogatoria incorporada en la normativa del PGOU no fue suspendida en la resolución de la CPOTU de 2008, de modo que los terrenos con clasificación de urbanizable suspendida no siguen conservando la clasificación de suelo no urbanizable anterior, que está formalmente derogada; ahora bien, el régimen jurídico ordinario del suelo urbanizable no es posible aplicarla en la actualidad a dichos sectores SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6 porque su ejecutividad se encuentra suspendida. No obstante, es lo cierto que sobre estos ámbitos se desarrollan en la actualidad actividades agrícolas y otros usos ordinarios que no implican transformación que deben contar con un régimen jurídico de aplicación, dado que no se trata de ámbitos con planeamiento urbanístico suspendido (como es el caso de los supuestos del artículo 35.2 de la LOUA), sino de aprobación definitiva de un planeamiento con determinaciones suspendida (artículo 33.2.c. LOUA).

A tal fin, se adjunta una tabla comparativa entre el régimen de los suelos urbanizables derivado del documento del Plan General conocido por la CPOTU en su Resolución de 2008 y el que resultaría del Documento de Cumplimiento, indicando que la suspensión se refiere a la clasificación de suelo urbanizable así como a su categoría y expresando cuál es el régimen jurídico transitorio aplicable a los terrenos hasta tanto no se levántese la suspensión que pesan sobre los mismos como consecuencia de encontrarse afectado por la inundabilidad del Río Palmones:



PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE 2008 SOBRE SECTORES CON DESARROLLO CONDICIONADO A LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS DE INUNDABILIDAD			PROPUESTA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL 2008	
RÉGIMEN DEL SUELO	SECTORES	AR-SUB	SECTORES CON CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA APROBADA CON EJECUTIVIDAD SUSPENDIDA	RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO APLICABLE DURANTE LA SUSPENSIÓN DE LA DETERMINACIÓN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUO-02		SUO-02. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-03		SUS-03. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-04		SUS-04. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUS-06	AR-3	SUS-06. SUSPENDIDO(3)	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA(1) SNU COMÚN(2)

(1) Régimen de los terrenos pertenecientes a SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, en el Plan General del 2008 afectados por la inundabilidad del Río Palmones.

(2) Régimen del resto de los terrenos pertenecientes a SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, en el Plan General del 2008 no afectados por la inundabilidad del Río Palmones.

(3) Suspendido por los posibles problemas de inundabilidad del Río Palmones.

Por tanto, con la finalidad de clarificar el régimen de transitorio de los terrenos de suelo urbanizable que han quedado con ejecutividad suspendida desde la resolución de la CPOTU y que resulta de imposible levantamiento como consecuencia de encontrarse afectados por la inundabilidad del Río Palmones, y no ser posible dar una solución definitiva en el marco del presente Documento de Cumplimiento de la Resolución (dado que el otorgamiento de una clasificación de suelo no urbanizable, supera la habilitación de un documento de cumplimiento de resolución), se propone la redacción de una Disposición Adicional en las NNUU con el contenido que se expresa a continuación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

1. Las determinación sobre clasificación de suelo urbanizable y categoría para los siguientes ámbitos queda con ejecutividad suspendida, conforme al apartado dos de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008, sin que se proceda al levantamiento de dicha suspensión al quedar acreditado que se encuentran globalmente afectados por inundabilidad según el Estudio Hidráulico Hidrológico de la Cuenca del Río Palmones", Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, imposibilitando su desarrollo.

Los ámbitos del Plan General con determinaciones suspendidas sobre clasificación y categoría de suelo son: SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6.

Igualmente, la suspensión de la ejecutividad alcanza al resto de determinaciones establecidas para su desarrollo (área de reparto, uso global, edificabilidad, nivel de densidad y calificaciones) por el documento del Plan General aprobado por el Ayuntamiento de Los Barrios en sesión plenaria celebrada el día 5 de noviembre de 2007 y 31 de marzo de 2008.

- La suspensión de estas determinaciones, se mantendrá hasta tanto sea aprobada un expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (Total o Parcial) que le atribuya una clasificación y categoría conforme a la naturaleza de estos terrenos.
- De forma transitoria, hasta tanto se mantenga la suspensión, el régimen jurídico urbanístico de los terrenos de los ámbitos será análogo al del suelo no urbanizable, aplicándose las determinaciones correspondientes al Capítulo III del Título XII de las presentes Normas Urbanísticas, para aquellos que tengan la afectación de inundabilidad, y las determinaciones del Capítulo IV de dicho Título XII, para el resto de terrenos de los ámbitos no afectados por dicha inundabilidad.
- El Ayuntamiento de Los Barrios en el plazo máximo de 4 años iniciará el expediente de revisión parcial para levantar la suspensión y otorgarles a los terrenos la clasificación y categoría definitiva".



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO  PLENO  
 EN SESIÓN DE 03/01/2016  
 Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL



Así mismo, se propone completar la regulación del artículo 12.3.4 de las Normas Urbanísticas relativa al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística con una nueva letra e) relativa a Zonas Inundables con la siguiente redacción:

"[...] e. Zonas Inundables

- *Delimitación. La establecida, en el Plano de Ordenación Estructural Nº 3 de Ordenación del Suelo No Urbanizable, de terrenos que presentan riesgos de inundación, tal y como se detalla en el Estudio Hidráulico Hidrológico de la Cuenca del Río Palmones.*
- *Objetivos:*
  - *Preservar los espacios de cualquier proceso deurbanización y de usos inadecuados y asegurar suintegridad y adecuada conservación, mejorándolo porincremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia su estado cuando hubiera áreasdegradadas que así lo exigieran.*
  - *Contribuir a mejorar las condiciones ambientales eltérmino municipal, y fomentar los usos naturales de estasáreas.*
  - *Evitar los riesgos de inundabilidad.*
- *Usos característicos.*
  - *Actividades agropecuarias, así como las actividades deconservación, regeneración y restauración del medio ambiente natural.*
  - *Usos autorizables. Las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental.*
- *Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos. [...]"*

En cuanto al suelo no urbanizable de carácter natural o rural se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XII las Normas Urbanísticas del Plan General, donde se da respuesta al régimen de los suelos adscritos a dicha categoría de suelo no urbanizable.



### C.5 OTRAS ACTUACIONES DEL PGOU DE 2008 AFECTADAS POR LA INUNDABILIDAD DECLARADA DEL RÍO PALMONES

A pesar de que la Resolución de 2008 no realiza ninguna observación expresa sobre los posibles problemas de inundabilidad de los sectores SUS-8 "Sector Parque Industrial" y SUS-9 "Sector Entrada Oriental de Los Barrios, SUOT-16, Fresno Norte, así como, del Sector del Suelo Urbano No Consolidado, S-1, Nueva Fachada Oriental a la Vega del Guadacorte. Lo cierto es que los referidos sectores se encuentran afectados por la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años, del Río Palmones, según se deduce del Estudio Hidráulico Hidrológico del citado Río, elaborado con ocasión de la formulación del Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones. Por ello, se incorpora a la ficha de cada uno de dichos sectores del suelo urbanizable sectorizado la siguiente determinación:

"El Plan Parcial de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa del sector incluirán las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Río Palmones, al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito".

En el caso del SUOT -16 Fresno Norte, en el que el PGOU del 2008, incorpora la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación del PGOU anterior, aprobada en 2003, así como, en el Sector del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, S-1, Nueva Fachada Oriental a la Vega de Guadacorte, el Proyecto de urbanización que se formule incluirá las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Río Palmones, al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito.

### D. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS.6. NUEVA ENTRADA A PALMONES.

En la Resolución de la C.POT.U. de Cádiz de de 2008 se pone de manifiesto en relación con el sector SUS 6 "Nueva entrada a Palmones" que "dadas las consideraciones recogidas en los informes sectoriales de Medio Ambiente, Dirección General de Costas y Agencia Andaluza del Agua, en las que se cuestionan algunas determinaciones de su ordenación, y dado que en la actualidad se ha acordado la formulación del "Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, en los términos municipales de Algeiras y Los Barrios" (BOJA nº3, 4/01/08), deberá reconsiderarse la delimitación y ordenación de dicho sector atendiendo a los condicionantes de los anteriores informes sectoriales y a las determinaciones estipuladas en dicho Plan Especial"

APROBADO POR  EN SESIÓN DE   
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS BARRIOS  
 AYUNTAMIENTO GOBIERNO LOCAL  
 SECRETARÍA

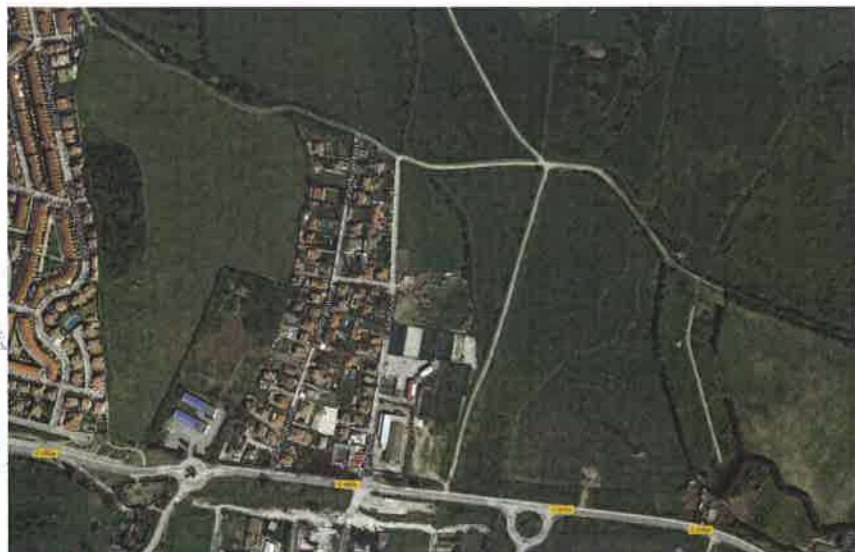


Imagen de la urbanización Las Presas, donde se puede apreciar el grado de consolidación del ámbito.

Este apartado de la Resolución requiere la reconsideración de las determinaciones establecidas por el Plan General del 2008 sobre el Sector 6. Nueva entrada a Palmones, en cuanto a su delimitación y ordenación; en base a los informes sectoriales emitidos por Medio Ambiente, la Dirección General de Costas, la Agencia Andaluza del Agua y a las determinaciones del Plan Especial Supramunicipal.

Por ello, se analizará este punto de la Resolución conjuntamente con las conclusiones que se extraigan de los apartados correspondientes al análisis de los referidos informes sectoriales emitidos en relación con el SUS-6, así como las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, que corroboran la existencia de posibles problemas de inundabilidad.

En cualquier caso, se anticipa, que el presente Documento de cumplimiento propone que los problemas de inundabilidad del referido sector SUS-6, se resuelvan utilizando los mismos criterios que se adopten para los sectores de suelo urbanizable (SUS-02, SUS-3 y SUS-4) ya expuestos en el apartado anterior.

**2.3. SUBSANACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO.**

**2.3.1. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE LAS PRESAS.**

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que: "el asentamiento espontáneo de "Las Presas" tiene una posición sensiblemente aislada respecto al núcleo urbano y se encuentra rodeado por el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-1. En estas condiciones, su clasificación como Suelo Urbano Consolidado no respondería a las condiciones del artículo 45.1 de la LOUA y a los criterios de crecimiento establecidos por el POT. Ahora bien, teniendo en cuenta que se trata de una zona con un alto grado de consolidación existente, se entendería justificado la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que permita el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, debiendo cuestionarse el ámbito delimitado".

Del contenido de la Resolución de 2008, en relación con el ámbito conocido como "Las Presas", se deducen varias cuestiones: de una parte, que se clasifique el ámbito de Las Presas como urbano pero en la categoría de no consolidado y, de otra, que se delimite un ámbito donde poder materializar las cesiones que marca el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con carácter previo, hay que destacar el grado de consolidación tan elevado con el que cuenta el ámbito de Las Presas. Pues bien, el hecho de ampliar la delimitación del mismo a los simples efectos de poder materializar las cesiones locales que marca la LOUA, siguiendo las consideraciones de la Resolución, supondría incorporar nuevos propietarios a un ámbito que recordemos se encuentra bastante consolidado por la edificación. Por ello, el aumento del ámbito de la actuación agravaría los problemas de gestión, pudiendo darse el caso de que una vez realizadas las mínimas cesiones de reservas dotaciones legales, existiesen propietarios que no pudieran ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativos en el interior del ámbito. Por consiguiente, para dar cumplimiento a la Resolución de 2008, el presente Documento propone que se adscriba el actual ámbito de Las Presas al suelo urbano no consolidado y en relación con las reservas dotacionales legales requeridas, éstas serán satisfechas por los propietarios mediante compensación económica sustitutiva. A este respecto, se recuerda que la exigencia de dotaciones interiores se establece en el artículo 17.2 para los sectores (e incluso para éstos el propio precepto prevé una exoneración de forma justificada a la vista de la concreta realidad existente en ellos) y, en ningún caso, puede identificarse como sector de suelo urbano no consolidado el ámbito de "Las Presas", dado que no se trata de vacíos urbanos sino de ámbitos mayoritariamente ocupados.

En base a lo anterior, se actualiza los Planos de Ordenación del Plan General, reconociendo el ámbito de las Presas como suelo urbano no consolidado, identificándolo como Área de Reforma Interior, que tendrá la numeración del ARI-5, debido a que el ARI que tenía asignada esta numeración por la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

Asimismo, esta subsanación exige la mejora y corrección de los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- Artículo 9.2.5, donde se establecen las Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado y determinación del Aprovechamiento Medio. Pues bien, para el nuevo Área de Reforma Interior "ARI-05. Las Presas", se establece una nuevo Área de Reparto, que tendrá la numeración del AR-5, debido a que el AR que tenía asignada dicha numeración por la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

"Artículo 9.2.5 Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.  
 [...]"



ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	SECTORES	ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-1	ARI-1. Ladera Mirador del Río			0,4375
AR-2	ARI-2. Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios		AUNI.20. Ampliación Parque Lineal CC-440	0,5745
AR-3	ARI-3. Recinto Ferial			0,509
AR-4	ARI-4. Borde Nororiental Los Cuarillos			0,2975
AR-5	ARI-5. Asentamiento de Las Presas			0,3278
AR-6	ARI-6. Entorno de la Iglesia.			0,4480
AR-7	ARI-7. Nueva Fachada a la N-340			0,4476
AR-8	ARI-8. Borde Urbano Norte I			0,5256
AR-9	ARI-9. Antiguo Hotel San Patricio			0,4914
AR-10	ARI-10. Calle Almadraba			0,53
AR-11		S-1. Nueva Fachada Oriental Vega de Guadacorte.		0,53

**"Artículo 10.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada.**

[...] 2.5. Área de Reforma Interior. ARI-5. Asentamiento de Las Presas

1. Las normas particulares de aplicación para las edificaciones existentes serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado. "Edificación aislada en la Parcela. (ZO-5)" con las siguientes consideraciones:

- Ninguna de las parcelas con edificación, existentes a la aprobación definitiva del Plan General, quedarán fuera de ordenación por inadecuación a alguna de las condiciones particulares de aplicación, salvo las de uso. Si la edificación existente superara la edificabilidad máxima permitida deberá procederse al ajuste de los aprovechamientos, abonando la compensación económica sustitutiva correspondiente a los mismos.
- En caso de inadecuación a las condiciones particulares de aplicación, salvo a las de posición del edificio en la parcela, la preservación de la edificación en sus condiciones existentes implica que sólo se podrá realizar obras de conservación y acondicionamiento.
- En caso de adecuación total a las condiciones de aplicación, o adecuación parcial salvo a las de posición y ocupación máxima, además de las descritas en el apartado anterior se permiten obras de reforma y ampliación.
- No se permiten nuevas parcelaciones
- La altura máxima se fija en 2 plantas y 7,30 metros de altura, medida en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación para las edificaciones aisladas en parcela.
- Se permite la tipología de unifamiliar y plurifamiliar en las condiciones establecidas para la zona de ordenanza."

- Artículo 10.2.1, donde se relacionan las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada. Pues bien, para el nuevo Área de Reforma Interior "ARI-05. Las Presas", tendrá la numeración del ARI-5, debido a que el ARI que tenía asignada dicha numeración por la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.

"Artículo 10.2.1. Disposiciones Generales

[...] a. Núcleo de Los Barrios.

e. ARI.5. Asentamiento de Las Presas [...]"

- Apartado 2.5 del artículo Artículo 10.2.5 de las Normas Urbanísticas, donde se establecen las Normas Particulares de aplicación para las edificaciones existentes en el Área de Reforma Interior "ARI-05. Las Presas".

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PLENO

EN SESIÓN DE 08/10/2018

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL




2. Las Normas particulares de aplicación en el supuesto de nuevas edificaciones en parcelas no edificadas y sustitución total de las edificaciones existentes serán la de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Aislada en Parcela", con las siguientes consideraciones:

En el caso de nuevas parcelaciones, las condiciones de parcela mínima

Superficie mínima 1000 m2

Frente mínimo 20 m2

Fondo mínimo 30 m2

El número máximo de viviendas permitidas se calculará en aplicación de 1 viv/1000 m2

- Aparatado 1 del artículo Artículo 10.3.3 de las Normas Urbanísticas, donde se identifican las Áreas de Mejora Urbana en el Suelo Urbano Consolidado, como consecuencia del requerimiento de la Resolución de que se clasifique el ámbito de "Las Presas" como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado, por ello se elimina el área de Mejra Urbana . AMU.1."Urbanización Las Presas".

En consecuencia la redacción del artículo 10.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General quedará con la siguiente redacción:

**"Artículo 10.3.3 Actuaciones de Mejora Urbana en el suelo urbano consolidado**

[...] 1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son:

- ▲ AMU.1."Urbanización Las Presas"
- AMU.2"Puente Romano"
- AMU.3 "Núcleo Residencial Guadacorte" [...]"

La supresión del AMU-1" Urbanización Las Presas" implica que se elimine de la Memoria de Ordenación del Plan General la

referida Área de mejora Urbana propuesta por el PGOU del 2008 en suelo urbano consolidado contemplada en el capítulo 4.1 relativa a la Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.

Asimismo, se incorpora una nueva ficha al Anexo 1 de las Normas Urbanísticas para el nuevo Área de Reforma Interior "ARI-05. Asentamiento de Las Presas" que tendrá la numeración del antiguo ARI-5, "Pozo Marín" que como consecuencia de la subsanación establecida en el punto siguiente de la Resolución se elimina.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0	m2	
2. CATEGORÍA DE SUELO			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0	viv./has	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	71.200	m²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.066	m²	
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	9,97	viv./has	
3. EDIFICABILIDAD	0,252	m²/m²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	71	viv.	
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO						
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
0	m²	0	m²	0	m²	
III. DETERMINACIONES SOBRE TIPOLOGÍA Y ÁMBITO						
ÁREA DE REPARTO		TIPOLOGÍA		ÁMBITO		
URBIFAMILIAR BLOQUE LINEAL		1		1		
URBIFAMILIAR MANZANA		1,35		1		
URBIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1,35		1		
URBIFAMILIAR EN FILERA		1,35		1		
URBIFAMILIAR AISLADA		1,3		1		
EDIFICACIÓN SINGULAR 1		1		1		
TERCERANO 1		1		1		
TERCERANO 2		1		1		
VIVIENDA FICTICIA		0,3		1		
APROVECHAMIENTO						
AP. RES. (U/M²)	AP. DEB. (U/M)	AP. TUB. (U/A)	CEDEJA AP. (U/A)	EXCESO AP. (U/A)		
0,3778	27,3415	21,09735	2,341502	0		
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES						
Estratado del viario:						
Regulación del asentamiento de "Las Presas" y mejora de las deficiencias puntuales detectadas en el sistema infraestructural.						
En caso de redactar un Estudio de Detalle que complete la trama urbana mediante la introducción de nuevos elementos viarios se tratará de no afectar a las edificaciones ya consolidadas.						
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
I. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA						
RESIDENCIAL					01.050	m²
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						
2. TIPOLOGÍA						
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA	MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE (m²/has)
		MC	MA	MB	MA	
		M CONTACTA	M ABIERTA	M CERRADA	M EDIF. AISLADA	
B	URBIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL					00
M	URBIFAMILIAR EN MANZANA					00
BH	URBIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					00
PA	URBIFAMILIAR AISLADA					00
UE	URBIFAMILIAR EN FILERA					00
UR	URBIFAMILIAR AISLADA					17.066
ES-1	EDIFICACIÓN SINGULAR 1					00
T1	TERCERANO 1					00
T2	TERCERANO 2					00
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
Las establecidas en el artículo 10.3.3, apartado 2.5 de las Normas Urbanísticas						
4. OBSERVACIONES						
OTRAS DETERMINACIONES						
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			II. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS			
1 INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E DETALLE OPCIONAL	F URBANIZACIÓN	I. OBRAS SUPLEMENTARIAS			
2 SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN					
3 ARCHIVO						
4 PLAZOS	PLAZO TRIENIO					

(1) Sustitución por su equivalencia en dinero conforme al apartado 3 del artículo 55 de la Ley 2/2012  
 (2) Compensación Económica sustituye conforme el artículo 84.1 de la Ley Andaluza 7/2002

Por último, en coherencia con las Normas Urbanísticas, se incorpora a la Memoria de Ordenación del Plan General, concretamente al capítulo 4.2 correspondiente a la ordenación correspondiente al suelo urbano no consolidado un nuevo Área de Reforma Interior (ARI-5. Asentamiento de Las Presas). Así mismo, se actualiza el capítulo 4.1.2 de la Memoria de Ordenación relativo a la División del suelo urbano consolidado en zonas homogéneas de uso, densidad y edificabilidad global. Eliminando la Zona 9, correspondiente al ámbito de Las Presas, por tener la consideración de suelo urbano no consolidado, en cumplimiento del presente apartado de la Resolución.

**2.3.2. SUBSANACIONES RELATIVAS AL ÁMBITO DE POZO MARÍN.**

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que: "no se justifica la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado el área definida como ARI-5 "Asentamiento Pozo Marín" ya que no reúne los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA para Suelo Urbano. Esta área deberá quedar integrada en el sector SUNS-1 "Área de los Barrios-Puente Romano"

Ha de aclararse que el PGOU 2008 incorporó el ámbito identificado en el documento Aprobado Definitivamente de forma Parcial ("Asentamiento Pozo Marín") al suelo urbano, por tratarse de terrenos que contaban con edificaciones consolidadas al nivel previsto en el artículo 45.1.b de la LOUA. El objetivo del PGOU era regularizar el asentamiento de Pozo Marín, según se ponía de manifiesto en la memoria de ordenación y en la ficha urbanística correspondiente del ámbito. No obstante, a fin de dar cumplimiento a este apartado de la Resolución y teniendo en cuenta que esos terrenos provenían de una condición de suelo no urbanizable, en el Plan General anterior; se incorpora el ámbito de Pozo Marín, al Suelo Urbanizable No Sectorizado de carácter estratégico (SUNS-1. Área Los Barrios-Puente Romano).

En consecuencia se actualizan las Normas Urbanísticas, el Anexo I de las mismas, los Planos de Ordenación y la Memoria de Ordenación del Plan General, eliminando la referencias al Área de Reforma Interior ARI-5."Pozo Marín", como consecuencia del cumplimiento de la Resolución.

Este requerimiento de la Resolución de 2008, implica, de una parte, el aumento de superficie del ámbito del SUNS-1.Área de Los Barrios-Puente Romano, al quedar incorporados al mismo, los suelos correspondientes al ARI-5" Pozo Marín",y,por otra, la actualización de

las determinaciones de su ficha, recogida en el Anexo 5 de las Normas Urbanísticas.

**2.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PARCELA INDUSTRIAL A LA ALTURA DEL NUDO DE GUADACORTE.**

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que"se ha detectado que una parcela del Suelo Urbano Industrial de Guadacorte, destinada a Zona Verde de carácter local se califica, dentro de la ordenación pormenorizada del Plan General, como uso industrial. En el entorno de dicha zona industrial existe una amplia área de Espacios Libres que podría compensar funcionalmente este cambio. No obstante, la compensación de este cambio en el conjunto del cómputo de los Espacios Libres propuestos por Plan General deberá especificarse adecuadamente".

En relación con la consideración anterior, señalar que el nuevo Plan General de Los Barrios, propone una nueva calificación para la parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, con una superficie aproximada de 50.688 m2, localizada en el ámbito oriental del Parque Empresarial y Tecnológico "Las Marismas", en el Área de la Bahía del Término municipal de Los Barrios.

Ha de recordarse que los terrenos sobre los que el nuevo Plan propone un cambio de uso pormenorizado son el resultado de las cesiones reglamentarias del Plan Parcial que desarrolla del Sector Polígono Guadacorte del Plan General anterior.

Realizando un análisis de los suelos localizados en el entorno, se puede apreciar, y así lo pone de manifiesto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con fecha 8 de Abril del 2008, la existencia de una amplia zona de espacios libres; próximos a la parcela objeto cuya calificación es cuestionada por la Resolución; concretamente nos estamos refiriendo o a los terrenos pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres "Parque de Guadacorte". Se trata de un espacio libre colindante con la Barriada de Guadacorte y obtenido como desarrollo del Sector Palmones III del Plan General vigente, cuya finalidad básica es resolver adecuadamente la transición entre los usos industriales y residenciales.

Llegados a este punto, se recuerda que el nuevo Plan propone que de la totalidad de la superficie del Parque de Guadacorte ascienda a 83.907 m2, de la cual, 33.219 m2 tienen la consideración de

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PLENO *Fuente*  
 EN SESIÓN DE 08/01/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



Imagen del ámbito del SUNS-1.Área de Los Barrios-Puente Romano, en el que han quedado integrados, en el presente Documento, los suelos correspondientes al Área de Reforma Interior suspendida (ARI. 5 "Pozo Marín) en cumplimiento de la Resolución de 2008.



sistema general y el resto, 50.688 m<sup>2</sup>, de sistema local, tal y como se puede apreciar en el Plano de Ordenación Completa del Nuevo Plan (Plano de Ordenación Completa 32 y 41).

En relación con las medidas superficiales anteriormente adoptadas, el nuevo Plan plantea:

- Primero, configurar un sistema general de espacios libres que, no sólo iguale cuantitativamente la superficie de partida de los existentes en el Área, sino que la incremente, mejorando considerablemente su proporción, tal y como se pone de manifiesto en el apartado correspondiente a la suficiencia de los Sistemas Generales.
- Y, segundo, compensar la superficie de espacios libres locales fruto de las cesiones del Sector Polígono Guadacorte en las proximidades del ámbito, con la finalidad de mantener el estándar de reservas locales existentes en el Área.

Pues bien, con la finalidad de justificar la suficiencia de los sistemas generales propuestos por el Nuevo Plan, tal y como hemos señalado anteriormente se muestran, a continuación, los datos, extraídos de la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, donde se pone de manifiesto, partiendo del actual nivel de dotación de espacios libres de Los Barrios, la sensibilidad del Nuevo Plan General hacia la ampliación espacial del Sistema General de Espacios Libres, con un doble propósito; primero, elevar el nivel de dotación general y segundo mejorar la calidad ambiental de la ciudad.

Por tanto, las distintas cifras que nos hacen tomar conciencia de la dimensión de la propuesta, son las siguientes y éstas sólo incluyen exclusivamente los Sistemas Generales de Espacios Libres cuya obtención se vincula al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable ordenado o sectorizado:

- Parques Urbanos: 216.210 m<sup>2</sup>
- Parques Suburbanos: 48.235 m<sup>2</sup>
- Áreas de Integración paisajística de las Infraestructuras: 50.947 m<sup>2</sup>

En resumen, la propuesta del nuevo Plan en relación con el Sistema General de

Espacios Libres se concreta en las siguientes superficies:

- Total Sistema General de Espacios Libres Existentes 423.911 m<sup>2</sup>.
- Total Sistema General de Espacios Libres Propuesto 415.392 m<sup>2</sup>.
- Total Sistema General de Espacios Libres 839.303 m<sup>2</sup>.

El techo poblacional potencial que contiene el modelo territorial propuesto por el

Plan es:

- Población de hecho existente ( 2.008). 22.509 habitantes.
- Techo potencial de viviendas.
- En Suelo Urbano No Consolidado: 1 039 viviendas.
- En Suelo Urbanizable Ordenado: 87 viviendas.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado: 1.375 viviendas.
- Total: 2.501 viviendas.
- Techo poblacional propuesto: 6.753 habitantes. Con estos datos obtenemos, para el modelo de desarrollo previsible propuesto por el Nuevo Plan, un volumen poblacional total de 29.262 habitantes., resultando un parámetro de Sistema General de Espacios Libres de: 28,68 m<sup>2</sup>/habitante

Pues bien, a raíz de de los datos obtenidos, queda suficientemente justificado que la propuesta de ordenación que incorpora el Plan propone soluciones que mejoran los niveles dotacionales existentes, cubriendo, con igual o mayor calidad las necesidades y los objetivos considerados en el planeamiento anterior.

De otra parte, resulta conveniente argumentar el Interés Singular del uso de la planta de Policifceo u otra actividad similar que pueda



desarrollarse en la parcela en cuestión, así como, su localización. De lo anterior, hacer notar que los suelos donde se pretende ubicar las instalaciones, presentan una óptima accesibilidad desde las principales arterias de comunicación, asimismo, se caracterizan por la presencia de Usos Industriales en el entorno, apto, por consiguiente, para albergar instalaciones de características similares a las que estamos haciendo referencia.

También resulta conveniente señalar que la implantación de esta nueva actividad requiere de una parcela con una superficie de 5 Has aproximadamente, en este sentido, en el término municipal de Los Barrios no existen otros terrenos que cuenten con las mismas características y que puedan ponerse en carga, una vez aprobados definitivamente el Nuevo Plan, de forma inmediata y sin la necesidad del preceptivo planeamiento de desarrollo.

Así mismo, no es necesario realizar un estudio preciso sobre el impacto económico que la futura actividad va a ocasionar sobre el municipio de Los Barrios para que se revele la importancia de la misma. No cabe la menor duda que una actividad singular contribuye de manera decidida a la dinamización de la actividad económica del municipio, generando nuevos puestos de trabajo y, fomentando la aparición de industrias complementarias.

Pues bien, con este propósito el nuevo Plan a través de la innovación aporta una respuesta a la demanda urgente de usos singulares en el municipio. y, al mismo tiempo, da cumplimiento al artículo 5.1 .4.5 del Título V de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General.

Por último, el nuevo Plan General da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 36.2.a).2º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- De un lado, contempla las medidas compensatorias precisas para mantener e incluso mejorar la proporción y calidad de las dotaciones previstas, tal como se deduce de las cifras que arrojan la propuesta de espacios libres que contempla el PGOU.
- Y de otro, el destino previsto por el nuevo Plan para la parcela a la que hemos hecho referencia anteriormente es para usos de carácter singular.

### 2.3.4. SUBSANACIONES RELATIVAS AL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS EN LAS ZONAS VERDES LOCALES Y EN LOS PARQUES URBANOS

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "en el artículo 6.7.15 Título VI "Condiciones particulares de las Zonas Verdes Locales" y artículo 6.7.16 Título VI "Condiciones Particulares de los Parques Urbanos", deberán reducirse los porcentajes de ocupación establecidos para instalaciones de usos complementarios en estas Zonas Verdes, puesto que resultan elevadas para este tipo de uso y pueden influir negativamente en el desarrollo de este uso e invalidar su función, incumpliendo el artículo 49 del reglamento de Planeamiento.

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a esta consideración de la Resolución de 2008, se adapta la redacción del apartado 2 del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas, reduciendo el porcentaje de ocupación de los usos compatibles en las zonas verdes locales a un 5%, en vez del 10% que se fijaba en el Plan General del 2008. En consecuencia la redacción del artículo 6.7.15 de las Normas Urbanísticas quedará con el siguiente tenor literal:

"Artículo 6.7.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

[...]2. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona."

Asimismo, se reduce la ocupación total de las instalaciones para cualquier uso en los Parques Urbanos y se establece el porcentaje en un 10% de la superficie total del parque.

En base a lo anterior la redacción de la letra c del apartado tercero del citado precepto queda con el siguiente tenor literal:

"Artículo 6.7.16. Condiciones Particulares de los Parques Urbanos.

[...]3. Se admiten usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos con las siguientes restricciones:



Imagen de la parcela industrial de carácter Singular II



- a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento(5%) de la superficie de la zona.
- b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el cinco por ciento(5%) de la superficie de la zona
- c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del diez por ciento(10%) de la superficie total. [...]



00 0043

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO MUNICIPAL  
EN SESIÓN DE 08/01/2010  
Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL



# 3

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

## RESPECTO A LOS INFORMES SECTORIALES

### DOCUMENTO I. MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

- 3.1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.
  - 3.1.1. EN RELACIÓN A LA ADECUACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.
  - 3.1.2. EN CUANTO A LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
  - 3.1.3. EN RELACIÓN CON LA PARCELA MÍNIMA VINCULADA AL USO DE VIVIENDA AGROPECUARIA
  - 3.1.4. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE AGUAS EN NORMAS URBANÍSTICA DEL PGOU
  - 3.1.5. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE COSTAS EN NORMAS URBANÍSTICA DEL PGOU
  - 3.1.6. SOBRE LA PRESUNTA AFECCIÓN A UN HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL SECTOR SUS-7 PARQUE TECNOLÓGICO.
  - 3.1.7. SOBRE LAS FORMACIONES DE QUERCÍNEAS CON MATORRALES EXISTENTES EN EL SECTOR SUO-10, SECTOR CTM-1.
  - 3.1.8. SOBRE LOS USOS INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN DETERMINADAS FICHAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
  - 3.1.9. SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS
  - 3.1.10. SOBRE LA PARTIDA ECONÓMICA DESTINADA A EXPROPIAR LOS SUELOS DESTINADOS A TRAZADOS ALTERNATIVOS DE LAS VÍAS PECUARIAS
  - 3.1.11. EN RELACIÓN CON LOS TRAMOS VÍA PECUARIOS AFECTADOS POR OBRA PÚBLICA
  - 3.1.12. EN RELACIÓN CON EL TRAZADO DE DETERMINADOS TRAMOS VÍA PECUARIOS
  - 3.1.13. EN RELACIÓN CON EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS-6. NUEVA ENTRADA A PALMONES, EL SISTEMA GENERAL VIARIO RVB-6(CONEXIÓN RONDA DE LA BAHÍA CON EL NUDO DEL FRESNO) Y LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PARQUE DE (PARQUE SUBURBANO DE LA VEGA CHICA DE GUADACORTE).
- 3.2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.
  - 3.2.1. SOBRE LOS BIENES QUE TIENEN LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).
  - 3.2.2. SOBRE LOS BIENES QUE TIENEN LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).
  - 3.2.3. SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
  - 3.2.4. SOBRE LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
- 3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.
  - 3.3.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS:
  - 3.3.2. SOBRE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN LAS ZONAS PRÓXIMAS A LA RIBERA DEL MAR.
  - 3.3.3. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLES DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.
  - 3.3.4. EN RELACIÓN CON EL PLANO DE S.03. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
  - 3.3.5. EN RELACIÓN CON SISTEMA GENERAL VIARIO SG-RVB-6.
  - 3.4. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.
  - 3.4.1. SOBRE LA DEFINICIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LOS CAUCES AFECTADOS Y SUS ZONAS INUNDABLES.
  - 3.4.2. SOBRE LOS RECURSOS HÍDRICOS.
  - 3.5. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.
    - 3.5.1. EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DE 2008 SE PONE DE MANIFIESTO DETERMINADAS CUESTIONES DE CARÁCTER GENERAL; EN CONCRETO.
    - 3.5.2. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE INFORMACIÓN
    - 3.5.3. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE ORDENACIÓN
    - 3.5.4. MEMORIA GENERAL. LA ORDENACIÓN PROPUESTA (USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL).
    - 3.5.5. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS
    - 3.5.6. EN RELACIÓN CON EL NUEVO PALACIO DE CONGRESOS EN EL PROGAMACIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD
- 3.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.
  - 3.6.1. SOBRE LA NORMATIVA ESTATAL DE CARRETERAS EN ZONAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN.
  - 3.6.2. EN RELACIÓN CON EL ESTADO ACTUAL DE LAS CARRETERAS DEL ESTADO.
  - 3.6.3. EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES FUTURAS DE LAS CARRETERAS DEL ESTADO.

APROBADO POR



JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PLENO

EN SESIÓN DE

08/07/2011

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO *Julio*  
EN SESIÓN DE 08/01/2018  
Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

00 0045

110600



**3.1. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.**

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "Con fecha 14 de Febrero de 2008 la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental Viable".

Asimismo, establece que el Documento de cumplimiento que se redacte deberá dar respuesta a los siguientes condicionantes y ser informado nuevamente por la Consejería de Medio Ambiente.

**3.1.1. EN RELACIÓN A LA ADECUACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.**

En la Resolución de 2008 se pone de manifiesto que "Las Normas Urbanísticas hacen referencia en diversos artículos a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, la cual está vigente en el momento de aprobación del documento de aprobación provisional que se informa. No obstante, dicha Ley ha sido derogada por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, con fecha de entrada en vigor de 20 de enero de 2008. Por ello, deberá contemplarse los instrumentos necesarios para adecuar las Normas Urbanísticas a lo indicado en la GICA".

Ha de advertirse que, en relación con las referencias realizadas a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios de 2008 prevén que la referida disposición pudiera modificarse o ser sustituida durante el periodo de vigencia del Plan General. En efecto, al referirse las Normas Urbanísticas a la citada legislación, realiza la siguiente aclaración: "o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal que lo sustituya".

Por consiguiente, no sería necesario modificar el texto normativo del Plan General con la observación contenida en la Resolución de 2008, en relación con la Ley 7/94(derogada en la actualidad).

No obstante con la finalidad de dar cumplimiento a la Resolución de 2008 y conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible, se adaptan los siguientes preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General a la Ley de protección ambiental la Ley 7/2007.

En todo caso, ha de advertirse que la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, que derogó a la anterior Ley 7/94 de Andalucía, ha sido a su vez, modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo, de ahí que cuando se haga referencia a la Ley 7/2007, se complete el texto normativo diciendo " modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya".

"Artículo 10.1.33. Condiciones particulares de la subzona "Polígono Industrial Palmones I" (ZO.8-1).

[...]9. Condiciones de Uso

- a. El uso principal de la zona será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la ~~Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (en la redacción otorgada por la Ley 3/2015 y en la disposición adicional final primera de la Ley 6/2016) sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal".

Artículo 10.1.35. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza Industria Singular II: "Planta de Policlivos"(ZO.8-3).

[...] Condiciones de Uso.

- a. El uso principal será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de ~~Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza~~ la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/01/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



"Anexo 6 : Suelo No urbanizable subcategorías

SUBSECTOR Nº 1.4 A

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS).  
EMBALSES

USOS

[...]Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.[...]

SUBSECTOR Nº 1.4 B

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS).  
RED HÍDRICA

Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.

SUBSECTOR Nº 1.5

USOS

[...]DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, salvo las mencionadas obras, y, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.[...]

SUBSECTOR Nº 2.3

DE VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL, VEGAS, FLUVIALES

[...]Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los parques eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.[...]

SUBSECTOR Nº 2.4

BOSQUE ISLA EL PALACIO

- Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza e incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía modificada por la Ley 3/2015 de 3 de marzo o Norma que lo sustituya, específicamente, los parques eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.

### 3.1.2. EN CUANTO A LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En la Resolución de 2008 , concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente consideración: "El documento de planeamiento deberá atenderse a lo establecido en el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como a lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía".

Se confirma que el PGOU de los Barrios del 2008, contempla entre sus Documentos Anexos, un Plano de Clasificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica del Municipio de Los Barrios



En todo caso, con la finalidad de dar cumplimiento a la consideración 2 del Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente sobre aspectos relacionados con la prevención del Ruido, se mejora la regulación establecida en el artículo 8.1.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General con la siguiente redacción:

**\*Artículo 8.1.7. Contaminación Acústica y Vibratoria.**

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015 y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007, modificada por la Ley 3/2015.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, sin perjuicio de asegurarse el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la Disposición Primera de la Ley 37/2003 o norma que lo sustituya.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de

nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa deberán efectuarse, con carácter previo, estudios acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en el correspondiente instrumento de desarrollo, así como el establecimiento de las áreas de transición acústicas. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente. Así mismo, respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
  - 1º. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
  - 2º. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas

APROBADO POR

JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO

EN SESIÓN DE

08/07/2015

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

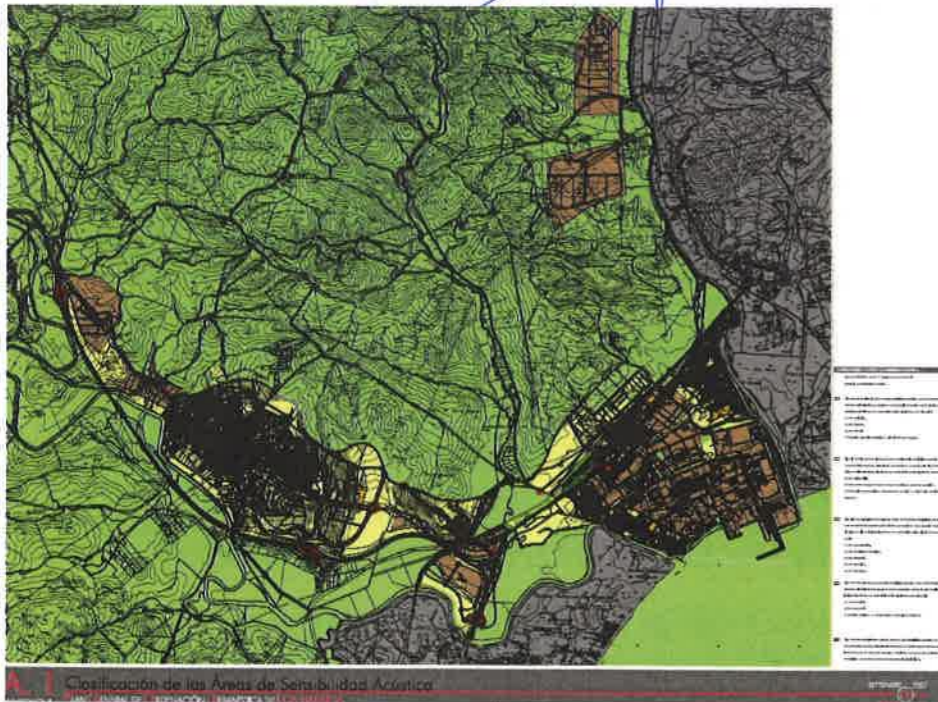


Imagen del Plano de Clasificación de las Áreas de Sensibilidad acústica del municipio de Los Barrios

residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a "actividades económicas" estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.

**3.1.3. EN RELACIÓN CON LA PARCELA MÍNIMA VINCULADA AL USO DE VIVIENDA AGROPECUARIA**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realizad la siguiente observación "el artículo 12.2.8.de las Normas Urbanísticas contempla, en su apartado correspondiente a condiciones de parcela y edificabilidades máximas que la parcela mínima vinculada será de 4 has en secoano y 2 en regadío. Al objeto de evitar la proliferación de viviendas en suelo no urbanizable, con el consiguiente impacto sobre el medio ambiente a que las mismas pueden dar lugar, el planeamiento debe mantenerlas superficies contempladas en el documento aprobado por Pleno en fecha 2 de junio de 2006, esto es: 6 has en secoano y 3 has en regadío".

Cabe recordarse que en el apartado de la Resolución de 2008 relativo a la clasificación del suelo no urbanizable ( página 2),se contempla una consideración sobre el artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas, poniendo de manifiesto la insuficiencia de la parcela mínima para la implantación de una vivienda vinculado a una explotación agropecuaria. Sin embargo , la presente puntualización proviene de la declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Consejería de Medio Ambiente en febrero de 2008; en la que se establece que las superficies de las parcelas mínimas para vivienda vinculada a la explotación será de 6 Has en secoano y 3 Has en regadío. Pues bien, se constata que dichos condicionantes son

coincidentes con las establecidas en las Normas Urbanísticas del Documento de Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en 2008. En consecuencia, el PGOU aprobado en 2008 daba cumplimiento a los referidos condicionantes contemplados en la Declaración de Impacto Ambiental. Sin embargo, del informe del Servicio de Urbanismo en relación con idénticas cuestiones, se pone de manifiesto que: "estas superficies (6 has en secoano y 3 has en regadío) resultan insuficientes". A pesar de esta contradicción entre el Informe de Urbanismos y la Declaración de Impacto Ambiental y siendo prudentes, se adapta, la redacción del apartado 2 del artículo 12.2.8. de las Normas Urbanísticas del PGOU, a los requerimientos establecidos en el Informe del Servicio de Urbanismo, por resultar más restrictivos que los contemplados en la Declaración de Impacto Ambiental.

**"Artículo12.2.8. Uso de vivienda Agropecuaria**

[...]2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas.

- Parcela mínima vinculada: única y contigua de (7) hectáreas en secoano y tres con cinco( 3,5) hectáreas en regadío[...]"

**3.1.4. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE AGUAS EN NORMAS URBANÍSTICA DEL PGOU**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente observación "Deberá corregirse las referencias que el documento normativo hace a la Ley 29/1985, de 2 de agosto de agua. En este sentido, deberá hacerse referencia al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas."

Pues bien, a fin de de dar cumplimiento a la consideración 4 del Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente sobre las referencias contenidas en el PGOU de Los Barrios a la Ley 29/1985, derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2001. Se actualiza la redacción de los siguientes preceptos de la Normas Urbanísticas del Plan General, así como, el Anexo 6 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, ha de advertirse, que el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, fue modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005. Por ello, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible, en la



actualización de los siguientes preceptos se tendrá en cuenta los citados cambios legislativos.

"Artículo 8.1.4 Vertidos sólidos"

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y ~~por la Ley 29/1985 el Texto Refundido de la Ley de Aguas~~ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005, de 2 de Agosto norma que lo sustituya, y demás normativas aplicables."[...]

"Anexo 6 : Suelo No urbanizable subcategorías

SUBSECTOR Nº 1.4 A

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS).  
EMBALSES

USOS

[...] AUTORIZABLES

Los permitidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas/ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005 o norma que lo sustituya.[...]

[...] PROHIBIDOS

Los no permitidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas/ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005 o norma que lo sustituya.[...]

### 3.1.5. EN RELACIÓN CON LAS REFERENCIAS A LA LEY DE COSTAS EN NORMAS URBANÍSTICA DEL PGOU

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza las siguientes consideraciones. La primera de ella, versa sobre la adecuación de la Disposición Transitoria Quinta del PGOU de 2008 a la Ley de Costas.

En este sentido, debe indicarse que cualquier actuación en dicha zona deberá contar con la correspondiente autorización de uso en Zona de Servidumbre de Protección de Dominio Público Marítimo Terrestre. Y, la segunda observación, sobre la citada disposición transitoria, consiste en que se debe contemplar que "tan sólo serán autorizables las obras de reparación y mejora, siempre que no implique aumento de volumen, cuando las mismas cuenten con licencia municipal otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley. Caso contrario estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta 1 de la Ley 22/1988".

En relación con la primera cuestión planteada, ha de advertirse que en la Disposición Transitoria Quinta de La Normas Urbanísticas del Plan General aprobado definitivamente de forma parcial en 2008, se establece las siguientes determinaciones en relación a la Zona de Servidumbre:

#### "DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

"[...]2. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- a. En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas [...]"

En base a lo anterior, se puede concluir que el Plan General de 2008 da respuesta a la observación contenida en el Informe emitido por la Consejería Medio ambiente al Plan General sobre la correspondiente autorización de uso en la Zona de Servidumbre.

En relación con la segunda cuestión sugerida, se completa la letra b del apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta, de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

2.[...]

- b. En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas tan sólo podrán realizarse, cuando las mismas cuenten con licencia municipal otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley y pre la autorización de la Administración de la Comunidad

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
EN SESIÓN DE 08/01/2018  
Fdo: LA SECRETARÍA GENERAL



*Autónoma, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes. Caso contrario estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.*

**3.1.6. SOBRE LA PRESUNTA AFECCIÓN A UN HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL SECTOR SUS-7 PARQUE TECNOLÓGICO.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente consideración relativa a la necesidad de contar los instrumentos que desarrollen el Sector Suelo Urbanizable SUS-7 Parque Tecnológico, con Informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Pues bien, para dar cumplimiento a la citada observación, se completa la ficha sector de suelo urbanizable (SUS-7), contenido en el Anexo nº 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU; concretamente el apartado relativo a determinaciones vinculantes con el siguiente tenor literal:

"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 las 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. Así mismo, el citado Plan Parcial deberá contar en su tramitación con el informado favorable de la Delegación Provincial competente en materia de Medio Ambiente."

**3.1.7. SOBRE LAS FORMACIONES DE QUERCÍNEAS CON MATORRALES EXISTENTES EN EL SECTOR SUO-10, SECTOR CTM-1.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente se realiza la siguiente observación relativa a que"la ficha del sector SUO-10, sector CTM-1 deberá contemplar que las adaptaciones puntuales relativas a la localización del sistema de espacios libres no afectarán, en ningún caso, a las formaciones de Quercíneas con matorrales existentes en el Sector, las cuales deberán quedar obligatoriamente integradas en dicho sistema".

Pues bien, para dar cumplimiento a la citada observación, se completa la ficha del sector de suelo urbanizable (SUS-10), contenida en el Anexo nº 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU; concretamente, el apartado relativo a las determinaciones vinculantes, con la siguiente redacción:

**"III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

[...]6. En el desarrollo de los Estudios de Detalle de cada manzana se garantizará la no afección de las formaciones de las Quercíneas existentes, que quedarán obligatoriamente integradas como espacios no edificables complementarios al sistema de Espacios Libres de carácter local."

**3.1.8. SOBRE LOS USOS INDUSTRIALES AUTORIZABLES EN DETERMINADAS FICHAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se realiza la siguiente consideración relativa a los usos industriales permitidos en las fichas del suelo no urbanizable. Así, en el supuesto de que éstos se encuentren autorizados en la ficha urbanística del Subsector del Suelo No Urbanizable, ésta deberá incorporar la siguiente aclaración sobre los referidos usos industriales "deberán tramitarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 12.1.7 Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En consecuencia, para dar cumplimiento a la citada observación del Informe de Medio Ambiente, se clarifica las referencias a los artículos de las Normas Urbanísticas realizadas en la ficha del Subsector de suelo no urbanizable (Subsector Nº3.1). Pastizales y Dehesas, contenido en el Anexo nº 6 de las Normas Urbanísticas;



concretamente el apartado relativo a Usos Autorizables con la siguiente redacción.

"USOS[...]

SUBSECTOR Nº3.1. PASTIZALES Y DEHESAS

*Las actividades industriales y las relacionadas con la gestión de residuos, siempre y cuando cuenten con las debidas autorizaciones de las administraciones competentes y demuestren una afección paisajística asumible, debiendo tramitarse de acuerdo con el artículo ~~12.2.6-6-7~~ 12.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.[...]"*

3.1.9. SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

Se trata de una consideración que pone de manifiesto que las seis propuesta de alternativas de trazado de las Vías Pecuarias formulada por la Revisión son aceptables.

No obstante sobre las vías pecuarias se ponen de manifiesto otras cuestiones contenidas en los puntos 10, 11 y 12, del informe de Medio Ambiente que son analizadas a continuación.

3.1.10. SOBRE LA PARTIDA ECONÓMICA DESTINADA A EXPROPIAR LOS SUELOS DESTINADOS A TRAZADOS ALTERNATIVOS DE LAS VÍAS PECUARIAS

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se hace el siguiente requerimiento: "el documento presupuestario del Plan General deberá estar contemplada la partida económica destinada a llevar a cabo las expropiaciones de los terrenos propuestos como alternativas y en las distintas fichas de las Unidades de Actuación, se deberá indicar, en su caso, la afección a vía pecuaria y el necesario cumplimiento de lo estipulado en el PGOU antes de su ejecución".

En relación con este requisito es preciso analizar, los casos en que procede la alternativa de vía pecuaria.

No puede olvidarse que la regla general para la desafectación de vías pecuarias (motivada suficientemente por nuevas razones de planeamiento urbanístico-territorial o por razón de una nueva obra pública) es la exigibilidad de trazado alternativo; y la excepción al

trazado alternativo lo representan las afecciones históricas (de planeamiento o de obra pública) que se reconocen en las disposiciones adicionales del Decreto 155/1998 (si bien la Primera del mismo, fue sustituida por la Adicional Segunda de la Ley 17/1999), disposiciones que funcionan como un régimen singular que permite la desafectación con exención del trazado alternativo.


En relación con las afecciones históricas derivadas de la ejecución de infraestructuras, la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998 habilita la desafectación de tramos de vías pecuarias ocupados antes de la vigencia de la Ley 3/1995 por la ejecución de obra pública (que resulta incompatible con el mantenimiento de la vía pecuaria), y además, sin precisar disponer de un trazado alternativo (exención de la regulación de la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I).

En cualquier caso debe advertirse no todas las afecciones de la obra pública ejecutada antes del 25 de marzo de 1995 que han acontecido sobre la red pecuaria, determinan necesariamente la desafectación de la vía pecuaria, pues puede mantenerse el dominio público pecuario en los casos en que la ejecución de la obra pública afecta sólo puntualmente (como es el caso de una afectación del viario incidental, por necesidad de cruce o simple disposición de arcones, etc.) o bien, cuando la naturaleza de la obra pública permita su concurrencia o compatibilidad (por ejemplo, la construcción de un parque público lineal o de una red de bici-carriles).

De otra parte, es preciso analizar la incidencia del planeamiento urbanístico vigente sobre las vías pecuarias a fecha de 31 de diciembre de 1999. Esta cuestión se regulaba originariamente en la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998 de 21 de julio (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en adelante, RVPA). No obstante, esta disposición fue derogada por la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que incorporó una nueva regulación (con la misma filosofía, pero con una configuración de requerimientos más objetivos, y tomando como referencia una nueva fecha). La nueva regulación se incorporó en esta Ley en su Disposición Adicional Segunda, sobre "Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico", que establece:

- "1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano y que no se encuentren desafectados con anterioridad a 31 de diciembre de 1999".

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/01/2015  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



entrada en vigor de la presente Ley, quedan exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. El procedimiento administrativo para la desafectación será el siguiente:
  - a) La Delegación Provincial de Medio Ambiente emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.
  - b) Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.
  - c) Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución".

En su Disposición Derogatoria única, la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, manifiesta que a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la misma y, expresamente, entre otras, se refiere a la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La entrada en vigor de la Ley 17/1999, se produce el día 1 de enero de 2000.

Por tanto, esta regulación de la Disposición Adicional (DA) Segunda de la Ley 17/1999 constituye otro supuesto en el que la legislación de vías pecuarias prevé la posibilidad de una desafectación de vías pecuarias, sin necesidad de trazado alternativo: en este caso por la incidencia del planeamiento general vigente a fecha 31 de diciembre de 1999 que haya determinado que el desarrollo urbano haya absorbido tramos de vías pecuarias.

El alcance de esta Disposición Adicional (DA) Segunda de la Ley 17/1999, es preciso analizarla, teniendo presente así mismo la regulación general incorporada en el Decreto 155/1998, incluida su reforma reciente.

Y es que pese al mandato de desafectación que parece deducirse del apartado 1 de esta DA Segunda de la Ley 17/1999 en los casos en que concurra el supuesto de hecho que formula, hay que indicar que no siempre que una vía pecuaria se encuentre en suelo urbano a fecha de 31 de diciembre de 1999 (sea por reconocimiento expreso del planeamiento general entonces vigente o en desarrollo y ejecución de sus previsiones, es decir, suelo urbanizable ejecutado), procede iniciar el expediente de desafectación.

La desafectación se propondrá allí cuando esa sea la única solución posible o congruente con la racionalidad de la ordenación. Y ello porque, los terrenos de las vías pecuarias existentes en el suelo urbano en determinados casos pueden seguir manteniendo su carácter de dominio público pecuario, si bien adaptados a las exigencias de su inserción en la estructura urbana, esto es, cumpliendo funciones principales de redes de espacios libres públicos (senderos peatonales y bicarriles, etc).

No puede olvidarse que la reforma del art.39 del Decreto 155/1998 operada por la Disposición Final Cuarta del Decreto 36/2014 permite la calificación urbanística de las vías pecuarias como sistema general de espacios libres.

Lógicamente esta opción de permanencia del dominio público pecuario (que tiene la consideración de Sistema General de Espacios Libres Viapecuario) se puede plantear cuando la vía pecuaria existente en el suelo clasificado como urbano ( y que también merecía dicha consideración de conformidad con el planeamiento general vigente -o en su desarrollo- a fecha de 31 de diciembre de 1999), cuente aún con una anchura libre suficiente (no ocupada por infraestructura ejecutada y siempre que esa parte expedita tampoco precise ser destinada a nuevas actuaciones de ampliación del viario). En estos casos, el PGOU puede proponer mantener en la parte libre su condición de vía pecuaria, con clasificación de suelo urbano (en consideración a su posición territorial, insertada en la malla urbana) y con la calificación urbanística de como sistema general de espacios libres.





Evidentemente, allí donde resulta imposible esta solución (bien porque, el ancho no sea suficiente, o lo sea sólo en pequeños tramos discontinuos, o bien, cuando la parte libre se precise de forma indubitada para la ampliación del viario ejecutado), se debe adoptar la decisión de proponer la desafectación del tramo de la vía pecuaria en cuestión; si bien en estos casos, ordinariamente concurrirán razones vinculadas tanto a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, como a la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, y ello porque se tratará de terrenos de vías pecuarias localizados en el seno de zonas del suelo urbano a fecha de 31 de diciembre de 1999 (DA Segunda Ley 17/1999) y además ocupados por infraestructuras viarias ejecutadas antes del 25 de marzo de 1995 (DA Segunda del Decreto 155/1998).

Por tanto, los casos en los que se prevé nuevas afectaciones de vías pecuarias por razón de decisiones derivadas de propuestas de actuaciones de transformación (no amparadas por las citadas disposiciones transitorias) que suponen la pérdida de la vía pecuaria exigen la obtención de los trazados alternativos.

Y en estos casos, el deber de obtención de los terrenos precisos para la configuración de los trazados alternativos se financia de conformidad con las siguientes reglas:

- Si los terrenos que actualmente pertenecen al dominio público pecuario quedan integrados en un ámbito de una actuación de transformación urbanística, contarán con atribución de aprovechamientos urbanísticos, por lo que la Administración titular de los mismos (como bienes patrimoniales, tras la desafectación) actuará en el proceso reparcelatorio como un propietario más y tendrá derecho al aprovechamiento urbanístico por la aportación de dichos terrenos. Evidentemente, si resulta compensada, le corresponderá a la misma el deber de financiar la adquisición de los nuevos terrenos del trazado alternativo que pasarán a tener la condición de vías pecuarias. No puede pretender la Administración Autonómica obtener el aprovechamiento urbanístico por los terrenos desafectados y al tiempo reclamar que la obtención del nuevo dominio público pecuario, sea con cargo a terceros. El principio de enriquecimiento injusto impide esta doble pretensión.

Finalmente, el trazado alternativo establecido en el PGOU determina la posibilidad de aplicar la expropiación forzosa para la adquisición de los terrenos del trazado alternativo, que serán además valorados en situación básica de suelo rural. Si la Administración Autonómica renuncia a la atribución de

aprovechamientos, la Administración Local se subrogará en su posición, haciéndose cargo de la obtención del trazado alternativo.

Si existen interesados privados que hayan ocupados parte de los terrenos del dominio público, cuya desafectación se consigue por el trazado alternativo, deberán instar los procedimientos para su adquisición previsto en la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas, abonando a la Administración el coste correspondiente.

- Si los terrenos que actualmente pertenece al dominio público pecuario deben ser objeto de desafectación por una propuesta del PGOU de alteración de su destino (resultando imposible mantener la concurrencia del dominio público) y se califican como sistema general (o local adscritos en suelo urbano no consolidado), en este caso, los terrenos de la vía pecuaria objeto de desafectación serán objeto de expropiación por la Administración Urbanística Municipal (valorándose en función de las reglas establecidas en el TRLS 08, y deduciendo el coste de adquisición del trazado alternativo en la medida que es un bien que entrará en el Patrimonio Público Autonómico). La Administración Urbanística se compensará de los gastos de la expropiación con los aprovechamientos excedentarios de los ámbitos a los que se adscriban la obtención del sistema general (o local, en caso del suelo urbano), en la medida que abonado el justiprecio está legitimada para subrogarse en la posición de la expropiada. Finalmente la obtención de los terrenos del trazado alternativo se realizará igualmente por expropiación (valor de situación básica de suelo rural), correspondiendo su financiación a la Administración Local (como Administración Urbanística actuante), en la medida que ha procedido a deducir previamente en ese valor.

En consecuencia, resulta innecesario realizar una ficha por cada trazado alternativo en la medida que siempre el trazado alternativo se obtiene por expropiación forzosa (valorado en situación básica de suelo rural, en la medida que los trazados alternativos transcurren siempre por suelo no urbanizable), correspondiendo su obtención a la Administración que finalmente obtenga los aprovechamientos urbanísticos que generen los terrenos desafectados. No obstante, en la ficha de cada una de las siguientes actuaciones en que se integren terrenos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación y generen el deber de aportación del trazado alternativo (por no ser supuestos de desafectación amparadas en las disposiciones transitorias y adicionales de la legislación de vías pecuarias), se indicará la

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 ORDEN *Suárez*  
 EN SESIÓN DE 08/01/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



afección a vía pecuaria a desafectar y la remisión a las reglas expuestas en cuanto a la forma de su gestión.

Nos estamos refiriendo concretamente a las siguientes actuaciones en el suelo urbanizable del Plan General:

- SUNS-1. Área de Los Barrios Puente -Romano.
- SUNS-2. Centro de Transporte de Mercancías.
- SUNS-3. Guadacorte Sur.
- SUS-8. Parque Industrial.
- SUS-7. Parque Tecnológico.

En todo caso, se recomienda un acuerdo de colaboración entre la Administración Local y la Autonómica para la gestión de las propuestas de trazados alternativos.

**3.1.11. EN RELACIÓN CON LOS TRAMOS VÍA PECUARIOS AFECTADOS POR OBRA PÚBLICA**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, requiere que "los tramos de vías pecuarias afectadas por obras públicas, el Reglamento de Vías Pecuarias especifica que los tramos de vías pecuarias afectadas por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, quedan exceptuadas del régimen establecido en la Sección 2º del capítulo IV, del título I del Reglamento, es decir, quedan exceptuados de su restitución con carácter alternativo, sufriendo una mutación demanial y no una desafectación. Los carriles no se consideran obras públicas a no ser que estén asfaltados y reúnan unas determinadas condiciones. En conclusión, estas afecciones no se pueden computar como suelo susceptible de desafectar, como se expone en el cuadro de las páginas 8 y 9 del Documento V Vías Pecuarias del PGOU. Los terrenos del nuevo trazado establecido, cumpliendo con lo expuesto en esta sección 2º, tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección."

Pues bien, para dar cumplimiento a este punto de la Resolución, se clarifica que los suelos recogidos en los cuadros contenidos en las páginas 8 y 9 del Documento V de Vías Pecuarias, son susceptibles de desafectar.

**3.1.12. EN RELACIÓN CON EL TRAZADO DE DETERMINADOS TRAMOS VÍA PECUARIOS.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se pone de manifiesto que "el documento de planeamiento deberá corregir el trazado de la Vía pecuaria Cañada Real de Botafuegos al Jaramillo, que presenta un error de trazado en el tramo que pasa por la Motilla, así como la Vía Pecuaria Cañada Real de San Roque a Medina, que presenta varios errores de trazado que son el tramo que discurre por Guadacorte que debe discurrir paralelo a la vía del tren y el tramo final de la vía pecuaria, lindando con el término municipal de San Roque, que también presenta un error en su trazado"

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a apartado 12 del informe de Medio Ambiente, se subsanan los planos de Ordenación del Plan General corrigiendo el error detectado en la Cañada Real de Botafuego al Jaramillo, a la altura de la Motilla, así como, los desajustes de la Cañada Real de San Roque a Medina, a la altura a la altura de Guadacorte y en su tramo final, conforme a la información extraída de los datos espaciales de referencia de Andalucía ( DERA).

**3.1.13. EN RELACIÓN CON EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUS-6. NUEVA ENTRADA A PALMONES, EL SISTEMA GENERAL VIARIO RVB-6(CONEXIÓN RONDA DE LA BAHÍA CON EL NUDO DEL FRESNO) Y LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PARQUE DE (PARQUE SUBURBANO DE LA VEGA CHICA DE GUADACORTE).**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, se realiza la siguiente recomendación "se considera recomendable la supresión de los desarrollos propuestos por el documento de planeamiento al sur de la carretera CN-340, concretamente el Sistema General Viario de Nivel Interurbano B-6 (conexión ronda de la Bahía Nudo del Fresno), el Sector de Suelo Urbanizable SUS-6 y los Sistemas Generales Parque de la Vega del Guadacorte. En cualquier caso, los citados desarrollos propuestos, podrían afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre por lo que en caso de llevarse a cabo su ejecución, se deberá proceder a la obtención de la autorización que corresponda otorgar al Organismo de la Administración Estatal. Así mismo, podría encontrarse afectada la Zona de Servidumbre de Protección, por lo que en caso de producirse tal afección, aquellas actuaciones que se lleven a cabo en esta zona, deberán contar con la preceptiva autorización de uso de esta



00 0055

# Los Barrios

MEMORIA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS

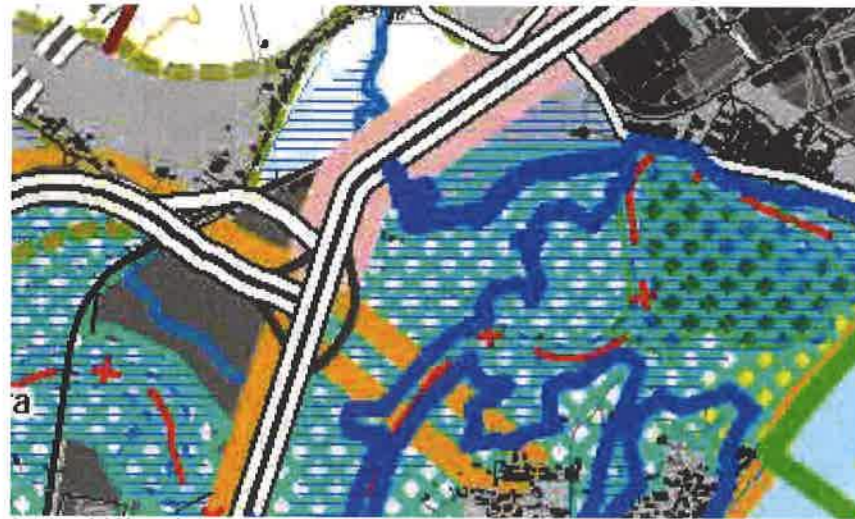


Imagen del Plano de Usos y Protección de Recursos del POT del Campo de Gibraltar de 2012 en el ámbito del Sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones



Imagen del Plano de Inundabilidad del Estudio hidráulico hidrológico de la Cuenca del Río Palmones en el ámbito del Sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones



Imagen del Sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones en el Plan General de 2008.

Delegación Provincial de Medio Ambiente, ya que de conformidad con el art. 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración."

Ha de advertirse que esta **recomendación** no se puede evaluar de forma autónoma sino que se ha de realizar conjuntamente con las siguientes situaciones sobrevenidas a la aprobación definitiva de la Plan General de 2008, que a continuación se detallan:

- La aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar con fecha 19 de marzo de 2012.
- La entrada en vigor del Plan Especial Supramunicipal de Curso Medio Y Bajo del Río Palmones, con fecha 22 de marzo de 2012.
- El carácter inundable de los terrenos correspondiente al SUS-6, como consecuencia de la proximidad del Río Palmones.
- Plan del Corredor Litoral de 26 de mayo de 2015.

En cuanto al **POT del campo de Gibraltar**, ha de advertirse que los terrenos del SUS-06, se encuentran afectados por Riesgos de Inundación según se deduce del Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos.

En relación con el Plan Especial del Curso medio y Bajo del Río Palmones ha de recordarse que una parte de los suelos correspondiente al sector de Suelo Urbanizable SUS-6; se encuentran incluidos dentro de la delimitación formal del Plan Especial y afectados en su totalidad por la inundabilidad del Río Palmones para una avenida de 500 años.

Y, en cuanto a los suelos con riesgos de inundación, ha de recordarse la regulación contenida en el artículo 46.1.i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; de la que se deduce que, los suelos que presenten riesgos de inundación, se adscribirán al suelo no urbanizable.

Asimismo, en cuestiones relativas a suelos inundables se estará a lo establecido en la Instrucción de 20 de febrero de 2010 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a planes urbanísticos.

En los planos de ordenación del **Plan del Corredor Litoral de Andalucía** se puede apreciar como los suelos pertenecientes al sector SUS-6 y al sistema general de espacios libres SGEL-IPA-7, se encuentran afectados por protección territorial PT2.



Imagen extraída del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía,

En resumen, en base las cuestiones sobrevenidas puestas de manifiesto en el presente Documento y con la finalidad de dar cumplimiento al citado punto de la Resolución, el Documento de Cumplimiento en coherencia con lo dispuesto en el apartado 2.2.1.C. del presente Documento, propone seguir manteniendo la suspensión del **sector SUS-6. Nueva entrada a Palmones**, sector con uso global mixto actividades económicas-equipamiento privado, así como, el Sistema General Viario de Nivel Interurbano B-6 (conexión ronda de la Bahía Nudo del Fresno). En definitiva, aplicar el mismo criterio que para el SUO-2, el SUS-3 y el SUS-4, sin perjuicio de que en este caso (SUS-6), concurren además de la cuestión de la inundabilidad otras cuestiones sobrevenidas.

Lo anterior, supone, como se puso de manifiesto en el referido punto, dejar en suspenso el Área de reparto 3 "Sector Nueva Entrada a Palmones y con ella la posibilidad de obtener de forma gratuita los suelos correspondientes a sistemas generales viarios y de espacios libres incluidos en el sector (Parque de la Vega Chica de Guadacorte y Tramo de Conexión de la Ronda de la Bahía con nudo del Fresno), así

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/07/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

como, la reserva de suelo para la futura construcción de un nuevo hospital en la zona.

### 3.2. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo de Cádiz de 22 de abril de 2008 se pone de manifiesto que "con fecha 12 de Diciembre de 2008 la Consejería de Cultura emite informe con las siguientes observaciones:

#### 3.2.1. SOBRE LOS BIENES QUE TIENEN LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL ( BIC).

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Cultura, se requiere que los Bienes de Interés Cultural ( BIC) declarados y descritos en los antecedentes, cuente con su ficha correspondiente. En este sentido se pone de manifiesto que "estas fichas, debe indicarse claramente su rango legal e incluir dentro de las condiciones protección, que al tratarse de Bienes de Interés Cultural que cualquier intervención sobre los mismos, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura".

Se comprueba que el Plan General de los Barrios incorpora en el Anexo VII de las Normas Urbanísticas, la fichas de los inmuebles que cuentan con una declaración de Bien de Interés Cultural. En cuanto a los enclaves y áreas de protección arqueológico que tienen la consideración de BIC, inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal de Los Barrios, el Plan General de 2008, los protege otorgándole el Nivel 1, correspondiente a un régimen de protección integral en incorporándolos al plano de ordenación del suelo no urbanizable; ha de advertirse que la mayoría de ellos se corresponde con abrigos y cuevas, por ello el Plan General.

En todo caso, con la finalidad de dar cumplimiento a la citada observación contenida en el informe de Cultura, se incorpora una ficha de cada uno de los Inmuebles que tiene la consideración de BIC, asimismo, se completa las fichas de los mismos con la siguiente determinación:

"cualquier intervención sobre los mismos, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura".

#### 3.2.2. SOBRE LOS BIENES QUE TIENEN LA DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Cultura, se pone de manifiesto que se corrijan las discrepancias detectadas entre la relación de los inmuebles recogida en la leyenda del Plano de Catálogo C.01. Elementos Catalogados" y la incluida en la Sección 3 de las Normas Urbanísticas; concretamente "casa en la calle Santísimo 25 (plano calle Santísimo 18) y la casa en la calle de la Reina 31 (plano calle de la Reina 29).

Se constata la existencia de un error material, ocasionado por una modificación realizada por el Ayuntamiento de Los Barrios de los números de policía en la calle Santísimo y en la calle Reina respectivamente. Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a este apartado del informe de cultura se subsana las disconformidades detectadas en el plano Plano de Catálogo C.01. Elementos Catalogados, a fin de que los inmuebles identificados en el citado Plano sean coincidentes con la relación de inmuebles integrantes del patrimonio arquitectónico y etnológico protegidos, establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU aprobado en 2008.

#### 3.2.3. SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Consejería de Cultura, se destaca que "no se exceptúa el solicitar autorización en ningún caso sobre un BIC declarado o incoado, así como su entorno".

Se comprueba que el Plan General de Los Barrios de 2008 establece la siguiente determinación en el apartado 2 del artículo 8.4.11 de las Normas Urbanísticas.

"Artículo 8.4.11 Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en CGPHA.

[...]

2. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo. [...]"



APROBADO POR



EN SESIÓN DE

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

Fichas pormenorizadas de los BIC declarados en el municipio de Los Barrios, a incorporar en el Catálogo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

		<p><b>1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO</b>                  Denominación: Torre Entresíos                  Localización: C/ Alameda s/n                  Referencia Catastral/UTM: (X:291300,Y:406400)                  N° de identificación en plano: 1</p> <p><b>2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>                  Usos:                  Estado de conservación: Bueno                  Descripción general: Elemento arquitectónico de planta rectangular cuya singularidad y localización, asienta en el parque del mismo nombre, lo convierte en uno de los hitos urbanos de la periferia del núcleo de Polvoreras</p> <p><b>3. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y ESTILÍSTICAS</b>                  Tipología: Torre                  Estilo - época: Moderna</p> <p><b>4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO</b>                  Valoración - intervención: Elemento de gran singularidad en la escena urbana de la periferia del núcleo de Polvoreras                  Clasificación: Arquitectura Monumental. Bien de Interés Cultural (BIC), según Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.</p> <p><b>5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS</b>                  Permisas: Conservación, restauración y rehabilitación                  Prohibidas: Demolición total. Alteración de sus elementos constructivos                  Obligadas: Las necesarias para garantizar su conservación.                  Recomendadas:</p> <p>(*) Al tratarse de Bienes de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

Ficha de las Torre de Entre ríos

		<p><b>1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO</b>                  Denominación: Torre Montelatorre                  Localización: Suelo No Urbanizable                  Referencia Catastral/UTM: (X:275400,Y:404400)                  N° de identificación en plano:</p> <p><b>2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>                  Usos:                  Estado de conservación: Bueno                  Descripción general: Torre aislada automedieval. Hecho de cerámica Automedieval.</p> <p><b>3. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y ESTILÍSTICAS</b>                  Tipología: Torre                  Estilo - época: Alta Edad Media</p> <p><b>4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO</b>                  Valoración - intervención: Elemento de gran singularidad en el paisaje del municipio de Los Barrios.                  Clasificación: Arquitectura Monumental. Bien de Interés Cultural (BIC), según Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.</p> <p><b>5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS</b>                  Permisas: Conservación, restauración y rehabilitación                  Prohibidas: Demolición total. Alteración de sus elementos constructivos                  Obligadas: Las necesarias para garantizar su conservación.                  Recomendadas:</p> <p>(*) Al tratarse de Bienes de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

Ficha de la Torre de Montelatorre

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA LOS BARRIOS  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
 SECRETARÍA GENERAL  
 APROBADO POR EN SESIÓN DE Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.

	<p><b>1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>                  Denominación: TANOS DEL BACHETE                  Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)                  Coordenadas UTM: 287930,409317</p> <p><b>2. DATOS DEL INMUEBLE</b>                  Descripción:                  Conjunto de tanos micacos con pinturas rupestres. Según H. Bernal, el conjunto de los tanos es el más antiguo de la península de Cádiz después del Tajo de las Figueras.                  Incluye los yacimientos Gran Abajo del Bacheo (01110080027), Cueva de Los Filones (01110080017) y Abajo del Bacheo I (01110080030), II (01110080031), III (01110080032), IV (01110080033), V (01110080034), VI (01110080035), VII (01110080036).</p> <p>Tipología: Sin ser representativa                  Período Histórico: Prehistórico reciente</p> <p><b>3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE</b>                  Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL</p> <p><b>4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES</b>                  Las establecidas en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.</p> <p><b>5. OBSERVACIONES</b>                  Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

	<p><b>1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>                  Denominación: CURVA DE LOS ARRIBOS                  Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)                  Coordenadas UTM: 286490,4017600</p> <p><b>2. DATOS DEL INMUEBLE</b>                  Descripción:                  Aligned micaceous stones of the Curva de los Arribos, showing some remains of a rectangular platform. This structure is situated on the banks of the Foz de Polvoreras of the Alcazarras.</p> <p>Tipología: Sin ser representativa                  Período Histórico: IBERO-L PREHISTORIA RECIENTE</p> <p><b>3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE</b>                  Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL</p> <p><b>4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES</b>                  Las establecidas en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.</p> <p><b>5. OBSERVACIONES</b>                  Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.</p>

AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS  
 OFICINA TÉCNICA DE OBRAS DE URBANISMO

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DEL CABALLO  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 271300,4004450

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se localiza dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Se encuentra muy próximo a la Cueva de la Mácara y a la Roca de los Iberos. Está orientado al Oeste y mide aproximadamente 4 m de ancho por 2,5 m de alto y 3 m de profundidad. Las pinturas ocurren prácticamente la totalidad del abanico, representándose motivos antropomorfos y rasmos de tipo naturalista y geométrico: cruces, triángulos, líneas, puntos, rectángulos, triángulos, en colores amarillos, ocre, blanco o rojo oscuro.

Tipología: Período Histórico: PALEOLÍTICO, HIERRO I

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DEL CORCHADILLO  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 270100,4006900

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Abriego rocoso con pinturas rupestres.

Tipología: Período Histórico: BRONCE FINAL

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DE CARRAHOLA  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 273500,4013000

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. In Cueva de la Carrahola se un abriego rocoso de tamaño mediano con cuevas semi abanico al fondo de una colina y en forma de colinas. Presenta una serie de combinaciones de elementos o trazo y grupos de pintaciones en sus paredes, triángulos, cruces y líneas. El lugar se denominaba con el nombre de "Cueva de la Carrahola".

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE, HIERRO I

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

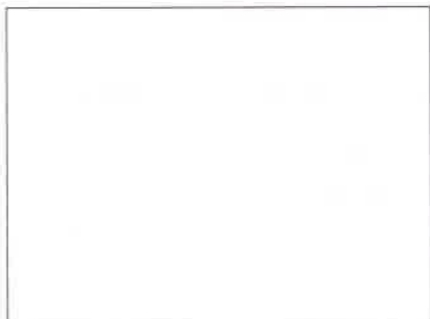
Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DE LOS LADRONES  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 266400,4014600

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Incluye: Cueva de los Ladrones I (10960046), Cueva de los Ladrones II (11008010), Cueva de los Ladrones III (11008011) y Cueva de los Ladrones IV (11008012). Abriego rocoso con pinturas rupestres.

Tipología: Período Histórico: BRONCE FINAL

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



00 0059

APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
 EN SESIÓN DE 08/01/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Denominación: CUEVA DEL MAGAD  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 267160,4011700

**2. DATOS DEL INMUEBLE**  
 Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de las Alcornocales. La cueva está situada en el Cerro de los Ninos. Contiene principalmente gran número de representaciones pintadas de pinturas. Cuando el Breuil visitó el lugar las cubren con este abrigo como muestra. Destaca que las pinturas están muy impregnadas por el hierro, por lo que solo se pueden distinguir algunas pinturas. U. y U. En su opinión que el estado de conservación de las representaciones es bastante delicado, estimando sólo en las ligeros resquebrajados de la roca adosa.

Tipología: Período Histórico: BRONCE FINA

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENIONES ADMISIBLES**  
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**  
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Denominación: CUEVAS DEL OASTRO  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 262100,4009900

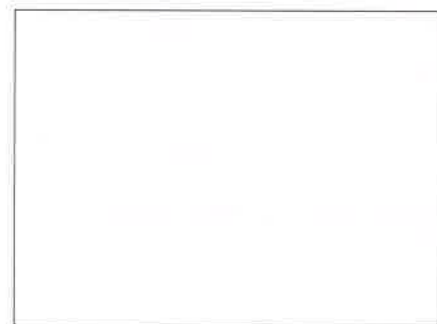
**2. DATOS DEL INMUEBLE**  
 Descripción:  
 Incluye: Cueva del Oastro I (R1110060038), Cueva del Oastro II (R1110060039) y Cueva del Avellano (R1110060040).  
 Algo resaca con pinturas rupestres.

Tipología: Período Histórico: BRONCE FINA

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENIONES ADMISIBLES**  
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**  
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Denominación: CUEVA DE LA MÁSCARA  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 271300,4006100

**2. DATOS DEL INMUEBLE**  
 Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de las Alcornocales. Se encuentra muy próximo a la Cueva del Caballo y a la Cueva de los Hornos. Se trata de una cueva situada bajo un domo de roca. Los restos de la habitación de los ligeros adosa.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE, HIERRO I

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENIONES ADMISIBLES**  
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**  
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Denominación: CUEVA DEL PAMBACO  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 272300,4013400

**2. DATOS DEL INMUEBLE**  
 Descripción:  
 Pequeña cueva roca, bajo y estrecho. Es un conjunto pintado homogéneo en el que destaca una escena de caza. U. y U. Topografía sencilla que este abrigo se encuentra en un favorable proceso de recuperación y restauración de la construcción del Entorno del Centro Histórico. El uso preventivo de este yacimiento por explotación de la zona con motivo de los obras del peñón del Cerro Redondo. Su entorno ha cambiado considerablemente el entorno de los rios de conservación de los restos del yacimiento, que se han ocasionado graves daños. Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de las Alcornocales.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE, HIERRO I

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**  
 Nivel Catálogo nuevo PGMA: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENIONES ADMISIBLES**  
 Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**  
 Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



APROBADO POR  JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
 PLURALIDAD DE VOTOS  
 EN SESIÓN DE 08 de Julio 2014  
 Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS  
 OFICINA TÉCNICA DE OBRAS Y URBANISMO

00 0060

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DEL PRIUÉTARO  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 274050,4017300

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Se trata de una cavidad semicircular de 4 m de ancho por 5 m de profundidad. Las paredes presentan ornatecimientos de formas geométricas, ovaladas y rojo brillante o cónico. Hay un importante número de figuras antropomorfas acromáticas, ácidas, semitransparentes y esféricas, tanto, grupo de puntos. Algunas figuras están muy afectadas por el desarrollo de encamas en la roca soporte.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE, BRONCE FI

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGIM: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

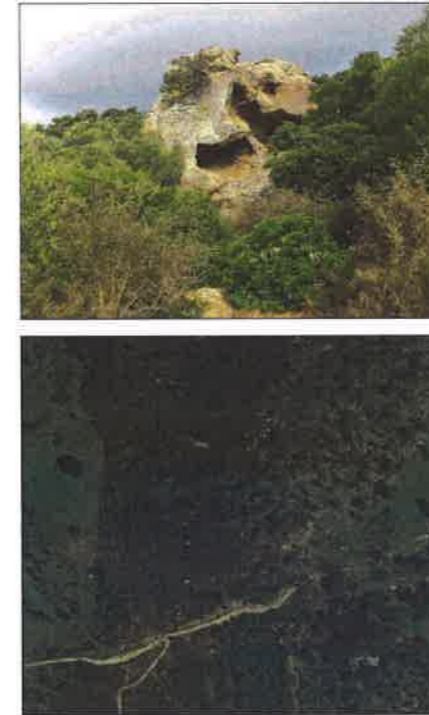
**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: PEÑÓN DE LA CUEVA  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 270650,402850

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales, muy cerca de lo Cumbre de los Filones. El Peñón de la Cueva presenta una cavidad, a la que se accede por un camino de tierra, rodeada por un abanico de rocas y con abundantes pinturas en rojo en diferentes tonos. Aparecen figuras muy sencillas.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

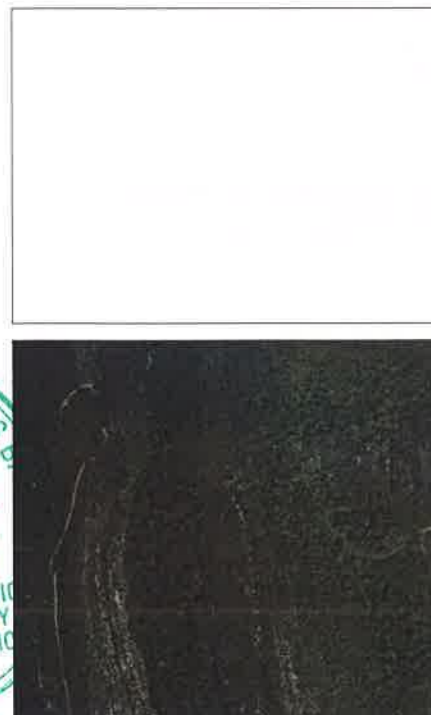
Nivel Catálogo nuevo PGIM: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: LA ROCA CON LETRAS  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 271300,400650

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales, próximo a los cañones del Caballo y de la Hércules. Se trata de un pared rocosa que alberga 11 es cuartos de su superficie.

Tipología: Período Histórico: BRONCE FINAL

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

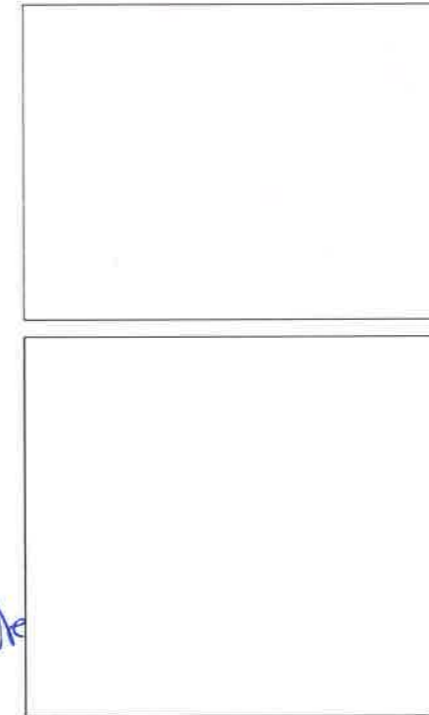
Nivel Catálogo nuevo PGIM: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: ABRIGO DE LA HUERTA DE LAS PIAS  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM:

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Sitio con representaciones rupestres.  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. El Abrigo de la Huerta de las Pías es una zona de roca que alberga un conjunto de pinturas rupestres y una inscripción. Diferencia cultural y recuperada.

Tipología: Período Histórico:

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGIM: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.


**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requerirá la previa aprobación de la Consejería de Cultura.





Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DE LAS BAILADORAS  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (Cádiz)  
 Coordenadas UTM: 267005,4011300

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. El yacimiento, Cueva de las Bailadoras, tiene sus raíces en la asociación con el agua. Incluye un foso negro o foso de una granja de la zona, que desde el estajo a sus partes. Delante del estajo se eleva una plataforma donde crece una encina, que con su follaje da una sombra oscura a la pared posterior. Sin embargo, estas pinturas son muy poco visibles, porque se ven desde el exterior la pared directamente, lo que dificulta haber descubierto el yacimiento. El lugar fue excavado por D. Lucas Millán Mirón, de Algeciras, en 1920, quien fotografió la zona. El yacimiento de la ciudad donde crece una encina en esta zona. May U. Topper descubrió y realizó un estudio sobre la composición química de figuras antropomorfas femeninas naturales, que ellas interpretan como una especie de dóna.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**


Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL


**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnica competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.





**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DE LOS COCHINOS  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (Cádiz)  
 Coordenadas UTM: 266050,4014750

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Se trata de una cavidad de unos 13 m de ancho por 6 m de profundidad, donde sólo quedan algunas pinturas antropomorfas esquemáticas y rocas. La superficie rocosa está muy destruida. U. y U. Topper lo descubrieron en 1920.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**


Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**


Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnica competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DE TACOMBERA  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (Cádiz)  
 Coordenadas UTM:

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Conserva restos de pintura.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

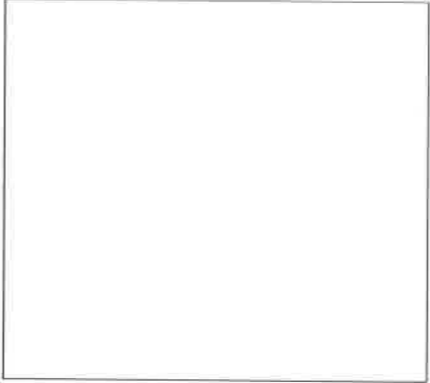
Nivel Catálogo nuevo PGOU:


**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnica competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.





**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DE LOS COCHINOS  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (Cádiz)  
 Coordenadas UTM: 266050,4014750

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 En el Convento de San Juan. Las figuras representadas se encuentran a unos 5 metros de altura. Dos de ellas se parecen a animales de color rojo oscuro. Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**


Nivel Catálogo nuevo PGOU: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnica competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



  
 APROBADO POR     
 EN SESIÓN DE 05/09/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

  
 AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS  
 OFICINA TÉCNICA DE OBRAS Y URBANISMO

Ficha de Los Yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el Término municipal de Los Barrios, que están declarados como Bien de Interés Cultural.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: CUEVA DEL MUEÑO  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 247350,4014800

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Este yacimiento se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de los Alcornocales. Presenta representaciones de antropomorfos y asociados sin evidencia realista y asociados con tocados y ornamentos, ritos, pectóforos, hornos, nardos...  
 H. Igual y M. C. Buitrago señalan que algunas representaciones están muy afectadas por el desarrollo de aceros en la zona. Según U. y U. Tapan las paredes y techo de la cueva de la zona, donde H. Igual señala un gran número de figuras, se encuentran cubiertas de colinas, lo que hace imposible ver restos de pintura.

Tipología: Período Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGIM: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**5. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Denominación: TORRE DEL MONTE DE LA TORRE  
 Localización/Situación: LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 Coordenadas UTM: 275600,4004600

**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Descripción:  
 Torre suntuosa almorávidea. Restos de cimientos cilíndricos.

Tipología: Período Histórico: EDAD MEDIA

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Nivel Catálogo nuevo PGIM: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

**4. INTERVENCIÓNES ADMISIBLES**

Las establecidas en el artículo 8.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Barrios.

**6. OBSERVACIONES**

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural cualquier intervención sobre el mismo, deberá contar con un proyecto de conservación redactado por técnico competente que requiera la previa aprobación de la Consejería de Cultura.



En efecto la determinación establecida en el citado precepto de las Normas Urbanística, revela que las obras sobre los inmuebles que tienen la consideración de BIC declarados o incoados y los incluidos en sus entornos de protección requieren autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico. En consecuencia el Plan General aprobado definitivamente de forma parcial da respuesta al citado requerimiento y no requiere la subsanación del mismo.

**3.2.4. SOBRE LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

**A. EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN LA MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

En el informe de cultura se pone de manifiesto que en el "apartado II referente a INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO, concretamente en el relativo a "LOS CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS", punto 1.2.18. "ÁREAS AMBIENTALES RELEVANTES" se enumeran y describen, dentro de las mismas, las cuevas numeradas como punto 5 y los yacimientos arqueológicos como punto 7. Aparecen en distintos epígrafes, separando, a priori, conceptos que posteriormente vuelven a unir al enumerar yacimientos. En este sentido, el informe de cultura requiere que "deberían aparecer englobadas en un solo punto, dado que las cuevas no dejan de ser en sí mismas enclaves arqueológicos, el intento de diferenciar o separar, de alguna manera las cuevas de los yacimientos arqueológicos, podría llevar a equívoco en cuanto a protección y conservación".

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este requerimiento del informe de la administración competente en materia de Cultura se engloba en un único punto 1.2.18.6 Yacimientos Arqueológicos, de la Memoria de Información tanto los las cuevas como los yacimientos arqueológicos.

Asimismo, se pone de manifiesto en el Informe de Cultura que "aparecen como áreas relevantes los yacimientos arqueológicos, no obstante no se marcan áreas de protección para los mismos, ya que se ubican en el plano solo de manera puntual. Señalamos que sigue apareciendo en el texto 44 yacimientos, no obstante, deberían reflejarse los 86, como aparece posteriormente en el listado correspondiente al libro II apartado III."

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a esta consideración del informe de cultura se incorpora al punto 1.2.18.6 Yacimientos Arqueológicos, de la Memoria de Información la relación de los 86 Yacimientos que se conocen hasta la fecha en el municipio de Los Barrios, según información facilitada en su día por la administración competente en materia de Cultura.

Asimismo, se actualiza el plano de información de áreas relevantes contenido en la Memoria de Información completándolo con la relación de Yacimientos Arqueológicos existentes en el municipio de Los Barrios, en coherencia con el listado incorporado en el capítulo 1.2.18.6 de la Memoria de Información.

Por último, se aclara que cuando la localización del yacimiento se determine exclusivamente por un punto de coordenadas, como es el caso del Plan General de Los Barrios, la delimitación del área de protección arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros, de acuerdo con lo establecido en las normas del protección de los Yacimientos Arqueológicos, establecidos por el Plan General.

**B. EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN LA MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

En el informe de Cultura se pone de manifiesto que en el apartado de la Memoria de Ordenación relativo a "LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO", concretamente en el punto "3.3.1 LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE; se describen aquellos suelos que contienen valores arqueológicos, sin embargo al no quedar posteriormente claramente detallados en catálogo los lugares y delimitación de los enclaves arqueológicos que se conocen hasta la fecha, quedarían algunos yacimientos fuera de esa categoría de suelo y por tanto desprotegidos. Lo mismo ocurre en el epígrafe 6 "LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE", punto 6.2 "LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE", apartado f) "Especial Protección Arqueológica", por ello el informe de cultura propone expresamente que área de protección (un radio de 150m), podría resultar insuficiente dada la posible magnitud de muchos yacimientos. Asimismo, se señala en el Informe que en este último punto se incluyen correctamente los 86 yacimientos arqueológicos que consta en la base de datos de esta Delegación, no obstante ha de tenerse en cuenta que el número de yacimientos puede aumentar.


  
 APROBADO POR  JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
   
 PLENARIO
   
 EN SESIÓN DE 08/01/2018
   
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



- En relación con el requerimiento del Informe de Cultura sobre la regulación estatal del suelo no urbanizable, se completa el apartado 3.3.1 de la Memoria de Ordenación con la siguiente redacción:

"3.3.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

[...]1º. En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de especial protección incompatible con su transformación que se derive de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:

- a. a la existencia de valores paisajísticos, históricos, arqueológicos (reconocidos en la letra h del apartado A del punto 6.3 de la Memoria de Ordenación), científicos, ambientales o culturales [...]

2º. En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:

- a. por valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, que son los valores idénticos que los establecidos en el párrafo 1º del artículo 9 de la citada Ley.

En cuanto la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica se completa la letra f del citado apartado del título 3.3.3 de la Memoria de Ordenación con la siguiente redacción:

"3.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL

[...]En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, se incorporan los siguientes ámbitos:

- f. Especial Protección Arqueológica.

[...]Las zonas arqueológicas delimitadas como suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica se señalan en el Plano de Ordenación del

Suelo No Urbanizable y se corresponden con las zonas arqueológicas identificadas en el Catálogo de este Plan que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural.

Cuando la localización del yacimiento se determine exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del área de protección arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros"

Asimismo, en relación con la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística se incorpora una nueva la letra f al citado apartado del título 3.3.3 de la Memoria de Ordenación se completa con el siguiente tenor literal:

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística:

"e. De Interés Arqueológica.

[...]Se corresponde con los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y afectan a las zonas arqueológicas identificadas en el Catálogo de este Plan que no cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural. Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público."

- En cuanto a6 "LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE", punto 6.2 "LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE", se completa la letra f del capítulo 6.2 con la siguiente redacción:

"6.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- A. EN LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA, SE INCORPORAN LOS SIGUIENTES ÁMBITOS:



00 0065



f. Especial Protección Arqueológica.

[...]Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación nº3 "Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable" y cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural. La protección en estas áreas abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros con centro en el punto de coordenadas definido. Los yacimientos arqueológicos de Los Barrios abarcan desde el Paleolítico Inferior hasta la Edad Moderna. Los más antiguos son los útiles líticos encontrados en la Terraza del Río Palmones. También al Paleolítico pertenecen las numerosas pinturas rupestres conservadas en cuevas y abrigos. La Época Romana está representada por asentamientos del Bajo Imperio. De la Alta Edad Media se encuentran torres defensivas y construcciones funerarias, mientras que de la Edad Moderna aparecen las torres vigía y ermitas. Los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal de Los Barrios que cuentan con la declaración de BIC son:[...]"

terrenos incluidos en un radio de 200 metros con centro en el punto de coordenadas. Asimismo, se consideran incluidas, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

C. EN CUANTO A LAS CONDICIONES PARTICULARES DE UTILIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS TERRENOS LOCALIZADOS EN LOS ÁMBITOS CALIFICADOS DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS POR EL NUEVO PLAN GENERAL.

En el informe de Cultura se pone de manifiesto que en el apartado h) de la letra A del capítulo "6.3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS" de la Memoria de Ordenación "no se ha modificado, insistimos que en general deberían modificarse las cautelas, señalando que dada la posibilidad de que se lleven a cabo obras sobre yacimientos arqueológicos no inventariados, se deberá informar mediante proyecto a la Delegación Provincial de Cultura con el fin de determinar los trabajos arqueológicos a realizar en las zonas de afección". Dichos trabajos se enmarcarán dentro de una Actividad Arqueológica recogida en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este apartado del informe de cultura se completa la letra h del apartado A. del capítulo 6.3 Determinaciones Particulares de las Diferentes Categorías con la siguiente redacción:

B. EN LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y /O URBANÍSTICA, SE INCORPORAN LOS SIGUIENTES ÁMBITOS:

e. De Interés Arqueológica.

[...]

Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación nº3 "Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable" y no cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural. La protección en estas áreas abarcará a todos los

"6.3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS.

[...h)Yacimientos arqueológicos

Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimiento Arqueológicos, así como, en aquellas áreas pertenecientes a yacimientos arqueológicos no inventariados, en cuyo caso, se deberá informar mediante proyecto a la Delegación Provincial de Cultura con la finalidad de determinar los trabajos arqueológicos a realizar en las zonas de afección, dichos trabajos se

APROBADO POR

JUNTA GOBIERNO  
 PLENARIO

EN SESIÓN DE

08/06/2018

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



enmarcarán dentro de una Actividad Arqueológica recogida en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se Aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, se remiten a las condiciones generales que protegen estos elementos, quedando en todo caso prohibida las siguientes actividades [...]."

**D. SOBRE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Se pone de manifiesto en el Informe de Cultura la importancia de la elaboración de una Carta Arqueológica que desarrolle los conceptos, así mismo se requiere la compleción del penúltimo párrafo de la página 281 de la Memoria de Ordenación del Plan General. También se recuerda, en el citado informe que "los elementos pertenecientes a arquitectura militar son por su naturaleza BIC (Bien de Interés Cultural). Por ello la Torre de Entre ríos deberá a pasar a Nivel 1.

En relación con la elaboración de una carta Arqueológica, se constata que en las Normas Urbanísticas y en la memoria de Ordenación se contempla que se formule una Carta Arqueológica para el Municipio de los Barrios, según se deduce del artículo 8.4.2 de las Normas Urbanística del Plan General.

En cuanto a la Torre de Entre ríos, se constata que se encuentra incluido en el Nivel I según se deduce del artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en todo caso para dar cumplimiento al requerimiento del informe de cultura.

Se completa la ficha del Catálogo de dicho inmueble, contenido en Anexo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, adaptando la redacción del punto 4. "Valoración del Elemento" de la ficha correspondiente del referido inmueble, considerándolo como Bien de Interés Cultural (BIC), por aplicación de la Disposición Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español con la siguiente redacción:

"[...] 4. Valoración del Elemento

Clasificación: Arquitectura Monumental. ~~Se propone su declaración como bien de interés cultural.~~ Bien de Interés Cultural por aplicación de la Disposición Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Así mismo se incorpora una nueva ficha correspondiente al inmueble "Torre de Montelatorre", que no aparecía incorporada en el Anexo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado en 2008, que tiene al igual que la Torre de Entreríos la consideración de Bien de Interés cultural.

**3.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el Informe emitido por la Dirección General de Costas con fecha 11 de abril de 2008, se señalan los siguientes condicionantes, que serán atendidos en el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 e informado nuevamente por el organismo competente en materia de Costas.

**3.3.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS:**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se pone de manifiesto en el punto primero del informe varias cuestiones:

- En primer lugar se señala que "desde la confluencia del Arroyo Guadacorte con el río Palmones hacia la desembocadura, la servidumbre de protección se encuentra ocupada parcialmente por diversas edificaciones del casco antiguo, a las que se les indica la afección de la Disposición Transitoria 5 de las Normas y por tanto deben cumplir con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas". En este sentido se requiere "debería incorporarse a las hojas 66 y 74 y al frente de la margen derecha del río Guadarranque (hojas 17, 18, 23, 24 y 33)"

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a la primera parte del punto primero del informe de la Dirección General de Costas se completan las Hojas de Ordenación Completa (17, 18, 23,24, 33,66 y 74) del Plan General de Los Barrios con la siguiente determinación escrita "Aplicación de la Disposición Transitoria Quinta de las Normas Urbanísticas" a los ámbitos urbanizados y afectados por la zona de servidumbre de protección que se encuentran ocupados parcialmente por la edificación.



00.0067  
8905 00

- En segundo lugar se señala que "desde el propio Plan General se deberían establecer medidas que a medio/largo plazo prevean, en la medida de lo posible, la eliminación paulatina de la ocupación de la servidumbre de protección".

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento al parte segunda del requerimiento planteado en el punto primero del informe de la Dirección general de Costas se completa el artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

"Artículo 8.2.14. Protección del Litoral

[...]

11. En el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General, se redactará un Plan Especial de Mejora de la Calidad Ambiental y Paisajística de los ámbitos urbanizados colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre y afectados por la Zona de Servidumbre de Protección. Dicho Plan de Mejora tendrá como objetivo principal la recuperación ambiental de la Zona de Servidumbre de Protección, evitar la pérdida de naturalidad de la zona litoral, procurar la regeneración de las especies vegetales naturales de la zona del litoral, procurar la regeneración de las especies vegetales naturales de la zona y establecer las condiciones estéticas de cualquier uso y actividad autorizable.

APROBADO POR  JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
 PL. 08/2008  
 EN SESIÓN DE 08/12/2008  
 Fdo.: LA SECRETARIA




Imagen del Plano de Ordenación completa del Plan General de Los Barrios del 2008, correspondiente a la Barriada de Palmones

### 3.3.2. SOBRE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN LAS ZONAS PRÓXIMAS A LA RIBERA DEL MAR.

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se pone de manifiesto la escasez de aparcamientos públicos en las zonas próximas a la ribera del mar, por consiguiente, se requiere que el Plan General establezca "medidas que a medio /largo plazo proporcionan la creación de plazas de aparcamiento público, tanto en el suelo no urbanizable como en el urbano".

Se constata que el Plan General de 2008, contempla la previsión de plazas de aparcamientos para los usuarios de la playa, en cumplimiento del artículo 28.2. y 30.1 de la Ley de Costa. En efecto en el apartado 6 de artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas establece:

"[...] 6. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

Se admite como uso compatible en los terrenos calificados por el presente Plan como de espacios libres de uso público de la zona de servidumbre, el uso de aparcamiento público al servicio de los usuarios de la playa en aquellas ámbitos identificados en los planos de ordenación con la leyenda (P) en cuyo caso, la superficie destinada a aparcamiento será entre un quince (15) y un treinta (30) por ciento del total del área delimitada como espacio libre."

En base al citado precepto se puede concluir que el Plan General de 2008 da respuesta a la posible demanda de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa en la zona próxima a la Ribera del Mar, de forma inmediata, una vez el Plan General de los Barrios entre en vigor, al haber previsto reservas de suelo para aparcamiento públicos, en situación adyacente a la ribera del Mar. Se trata de actuaciones que según puede comprobarse en el plano de ordenación completa del PGOU adjunto se encuentran integradas en una actuación urbanizadora no integrada (AUNI-14). "Paseo Marítimo", que se recuerda contempla entre sus objetivos, garantizar el acceso al dominio público hidráulico y contribuirán a paliar las carencias de aparcamientos al servicio de los usuarios de playas detectadas en el ámbito.

El resto de actuaciones contempladas en el núcleo de Palmones se encuentran adscritas a al suelo urbano consolidado para los que el Plan prevé su preceptiva reserva de aparcamiento, en cumplimiento del artículo 17. 1.2º) de la LOUA, que vendrían a mejorar a medio plazo las plazas de aparcamientos públicos.

Por último, ha de advertirse que el suelo urbanizable con delimitación de Los Barrios previsto por el Plan General del 2008 en la zona próxima a la Ribera del Mar, se corresponde con el sector SUS-6. Nueva Entrada a Palmones, que recordemos ha quedado en suspenso como consecuencia del cumplimiento de la Resolución del 2008. En todo caso, caso cuando se proceda al levantamiento de su suspensión, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada, en



cumplimiento del artículo 8.2.14.6 de las Normas Urbanísticas deberá prever una dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa.

En cualquier caso se completa el Plano de Movilidad del Plan General, incorporando una determinación gráfica P sobre las parcelas que de espacios libres que forman parte del AUNI-14" Paseo Marítimo" que hace referencia a la compatibilidad del uso de aparcamiento

**3.3.3. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLES DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se requiere que se refleje la zona de influencia del litoral en todos los planos, así mismo, se advierte que "se deberá justificar en las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables dentro de la zona de influencia lo determinado en el artículo 30 de la Ley 22/88 de Costas y 59 de su Reglamento".

Se constata que el Plano de Ordenación O.07 Ordenación Integral, se refleja la Zona de Influencia del Litoral, mediante la línea límite de influencia contemplada en sus determinaciones gráficas. Asimismo, se reproduce la línea límite de influencia del litoral en los planos de ordenación completa a escala 1:2.000. Si es cierto que en el resto de planos de ordenación no se identifica la línea de influencia del litoral, pero ha de aclararse que los distintos Documentos que forman el PGOU gozan de un carácter unitario, cuya interpretación ha de realizarse de manera conjunta, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las Normas Urbanísticas relativo a las determinaciones del Plan General y su interpretación.

En todo caso, para dar cumplimiento a la Resolución del 2008, y conseguir un Documento de Plan General lo más riguroso posible, se refleja la línea límite de influencia en el resto de planos de ordenación estructural del Plan General en los que no había sido incorporada.

Asimismo, se confirma que el Plan General de 2008, establece en el apartado 5 del artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas medidas de protección de la zona de influencia a fin de dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Costas. En efecto, el Plan General del 2008, establece las siguientes medidas en relación la protección de la zona de influencia:

"[...] Medidas de protección de la zona de influencia.

Se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas. De forma complementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

- a. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan en el planeamiento general; en otro caso, pertenecerán al sistema local. De forma preferente se dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas. De forma justificada en la zona de servidumbre podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.
- b. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
- c. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre."



Imagen extractada del plano de Ordenación O.07 Ordenación Integral del Plan General del 2008, donde se refleja la Zona de Influencia del Litoral.





Se comprueba que el presente Plan General de 2008 clasifica como suelo urbanizable sectorizado un ámbito para el desarrollo de una actuación de urbanización en la zona de influencia del litoral. Concretamente el SUS-06. Nueva entrada a Palmones. Se trata de un sector con uso global mixto Actividades económicas-equipamiento privado de carácter social y en el que la densidad edificatoria para los usos lucrativos de actividades económicas (0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), se encuentra por debajo de la densidad media del suelo urbanizable establecido por el Plan General de 2008, que se encuentra próximo a 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Así mismo, el Plan General de 2008 contempla un ámbito de suelo urbanizable ordenado que se encuentra afectado por la Zona de influencia de 500 metros, son actuaciones de urbanización que proceden del Plan anterior, que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente y que se encuentran en desarrollo. Este sector de suelo urbanizable del PGOU anterior en desarrollo, es categorizado ahora por el PGOU de 2008 como urbanizable ordenado transitorio. En consecuencia este ámbito deberá seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en su respectivo planeamiento de desarrollo.

No obstante, para conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible se incorpora a la ficha urbanística del Sector SUS-6, contenida en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas la siguiente determinación vinculante:

"III. Determinaciones Vinculantes.

[...]En todo caso, será de aplicación lo establecido en el artículo 30 de la Ley 22/88 de Costa y artículo 59 de su Reglamento".

En cualquier caso, se recuerda, que el referido sector, incluido en la zona de influencia del litoral, se propone su suspensión, en cumplimiento de otros apartados de la Resolución del 2008.

**3.3.4. EN RELACIÓN CON EL PLANO DE S.03. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se exige que "el colector deberá quedar emplazado fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. Se requiere, por consiguiente que se clarifique esta cuestión.

Pues bien, el objeto de la presente observación es que se clarifique la localización del colector. Pues bien, una vez trasladado al Plano S.03 la representación gráfica del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre, se constata que la tubería de distribución, de diámetro 200, existente en la Barriada de Palmones discurre sin afectar a la línea de ribera del mar y la zona de servidumbre de protección. En consecuencia, queda aclarada la observación realizada en el punto cuatro del informe de la Dirección General de Costas.

**3.3.5. EN RELACIÓN CON SISTEMA GENERAL VIARIO SG-RVB-6.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Costas, se solicita que en relación con el sistema general viario SG-RVB-6. Conexión Ronda de la Bahía -Nudo CN-340" El Fresno", se realice "un estudio de un acceso más directo ampliando algunas de las estructuras existentes". Se recuerda que el sistema general viario SG-RVB-6 se ha analizado y valorado en el presente Documento como consecuencia de dar cumplimiento a otros informes sectoriales( punto 13 de la Declaración de Impacto Ambiental), en el que se establecían medidas sobre el referido conector viario.

**3.4. INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua con fecha 28 de enero de 2008, se señalan las siguientes observaciones, que serán atendidos en el Documento de cumplimiento de la Resolución de 2008 e informados nuevamente por el organismo competente en materia de Aguas.

**3.4.1. SOBRE LA DEFINICIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LOS CAUCES AFECTADOS Y SUS ZONAS INUNDABLES.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el punto primero del informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua se pone de manifiesto que "no se aporta la definición del Dominio Público Hidráulico de los Cauces afectados por el Plan General, ni sus zonas inundables por la avenida de 500 años".

Ha de recordarse que con posterioridad a la Aprobación Definitiva de forma parcial, en 2008, del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios; se aprueba definitivamente con fecha 22 de

APROBADO POR  JUNTA GOBERNADORA  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/04/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL SECRETARÍA

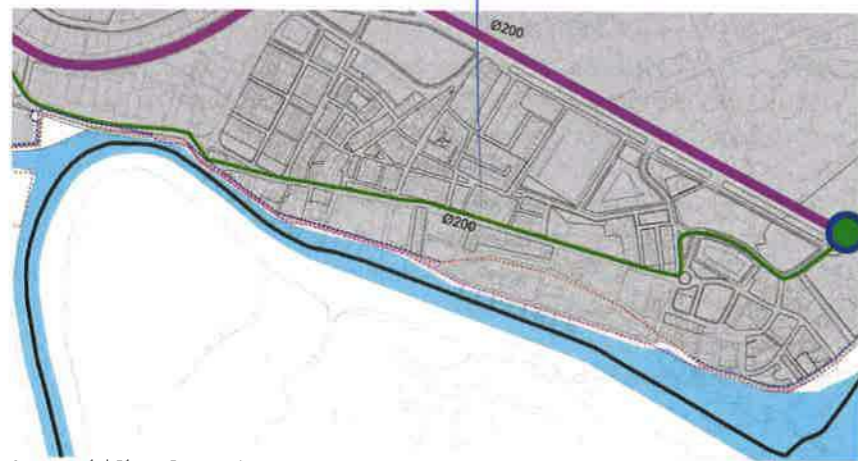


Imagen del Plano Sectorial S.03, en que se puede comprobar como la red principal de distribución existente discurre fuera de la zona de servidumbre.



marzo de 2012 el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones, por ello el Plan General de Los Barrios, no integraba esa información sobre el DPH del Palmones y sus zonas inundables.

El referido Plan Especial incorpora un plano de información relativo a la Inundabilidad en el que se contemplan entre otras las siguientes determinaciones gráficas:

- La línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico del tramo deslindado del Río Palmones.
- Y la línea de inundabilidad para la avenida de un período de retorno de 500 años.

Pues bien, a fin de dar cumplimiento al inciso primero del primer punto del informe de Aguas se incorpora a los Planos de Ordenación del Plan General el deslinde el Río Palmones. La incorporación del deslinde del Dominio Público Hidráulico de Río Palmones (CA-46.859) sobrevenido a la Resolución del 2008 provoca las siguientes repercusiones sobre los siguientes ámbitos del suelo urbano y sectores del urbanizable:

- Cuando afecta a terrenos transformados con reconocimiento de suelo urbano en la categoría de consolidado (por la urbanización). Este Documento de Cumplimiento no puede alterar la clasificación de suelo urbano otorgada por el PGOU en 2008, para un ámbito que conforme al artículo 45 de la LOUA debe merecer la clasificación de suelo urbano y que conforme al artículo 21.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) merece el reconocimiento de situación básica de suelo urbanizado; sin perjuicio, de que reconozca su carácter de dominio público hidráulico y, por ello, las situaciones de fuera de ordenación de las edificaciones consolidadas (ejecutadas conforme al planeamiento vigente al momento de la solicitud de licencia).

Así, en el ámbito de "Huerta de En medio", se mantiene la clasificación del suelo urbano consolidado, por tratarse de un Sector del Plan General anterior, que se encuentra desarrollado, ejecutada su urbanización y con más del 50% de la superficie del ámbito edificado, al que se le superpondrá la línea correspondiente al deslinde del DPH sobrevenido. Los suelos incluidos en el referido dominio público, se identificarán con la simbología de un asterisco, que hace referencia a la

determinación relativa a los usos fuera de ordenación sobrevenidos.

- En los sectores de suelo urbanizable, SUS-3. El Capitán y SUS-4. Entrada Carretera Vieja Algeciras Los Barrios, el expediente de Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Río Palmones aprobado el 4 de junio de 2009, ha puesto de relieve que se encuentran parcialmente afectados por el Deslinde del Dominio Público Hidráulico del Palmones. Por ello, en aplicación del artículo 12.3.3 de las NNUU del propio PGOU deben adscribirse al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEPLE).

La subsanación provoca un ajuste en la delimitación de los referidos sectores contenida en el Plan General del 2008, con la finalidad de que los suelos de dichos sectores afectados por el DPH sobrevenido queden adscritos al SNUEPLE. Y, ello, se realiza, porque como se ha expuesto el propio Plan General de Los Barrios aprobado definitivamente de forma parcial establece que deberán adscribirse al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los cauces públicos del Río Palmones, del Guadacorte y del Guadarranque y sus afluentes, así como sus márgenes y riberas, de conformidad con el artículo 12.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU. En consecuencia, se propone la corrección de los Planos de Ordenación del Plan General, adaptando la delimitación de los referidos sectores al Deslinde del Dominio Público Hidráulico sobrevenido.

En cuanto al inciso segundo del punto primero del informe de Aguas relativo a la línea de inundación para avenida de período de retorno de 500 años, es oportuno recordar que la Administración Autonómica aprobó definitivamente el Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones con fecha 22 de Marzo de 2012, (con posterioridad a la Resolución del 2008 objeto del presente Documento de cumplimiento), en el que se incorporaba un Estudio Hidráulico Hidrológico elaborado por la Secretaría General de Aguas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, del que se deduce, entre otras cuestiones, que la mayor parte de la superficie de los sectores del suelo urbanizable (SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6) del Plan General de Los Barrios de 2008 se encuentran afectados por la llanura de inundación para un periodo de retorno de 500 años. **Por ello, en base a ese estudio, se consideran inundables dichos terrenos.**



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PLENO *unánimemente*  
EN SESIÓN DE 08/01/2018  
Fdc.: LA SECRETARÍA GENERAL

Ahora debe matizarse o realizarse una precisión: la clasificación de suelo urbanizable de estos sectores afectados por inundabilidad no puede ser alterada en este Documento de Cumplimiento (pero sí suspendida, en congruencia con el requisito establecido en la propia resolución para el desarrollo de los mismos).

En consecuencia, se propone que en el Documento de Cumplimiento se reconozca que la clasificación de suelo urbanizable (y su categoría de sectorizado u ordenado) de estos terrenos del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6 se encuentra suspendida hasta tanto se proceda a aprobar un proceso de Revisión Parcial que venga a alterar la clasificación de suelo urbanizable (reconociendo el carácter de suelo no urbanizable conforme a la naturaleza de estos terrenos) o, en su caso, se formule y apruebe por la Administración competente un nuevo estudio de caracterización hidrológica que venga a eliminar el carácter inundable de los terrenos y habilite el desarrollo de estos sectores.

En cualquier caso, el Documento de Cumplimiento para evitar incertidumbres actuales sobre el régimen jurídico de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable suspendida (del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6) hasta tanto se mantenga esta situación, establecerá su regulación detallada aplicando un régimen de usos análogo al de suelo no urbanizable (en congruencia con su situación básica de suelo rural de imposible transformación). Este régimen jurídico se expresará en una disposición adicional de las NNUU cuya redacción ha sido ya explicitada en el apartado 2.2.1.C del presente Documento de Cumplimiento.

La afectación de inundabilidad en los ámbitos del SUO-2, SUS-3, SUS-4 y SUS-6, es mayoritaria en cada caso, y por ello, la suspensión debe afectar en su globalidad al conjunto del sector.

Complementariamente, el cumplimiento de la Resolución también determina la necesidad de ajustar las determinaciones de las áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, con la finalidad de diferenciar aquellos que se encuentran habilitados para su inmediato desarrollo de aquellos que cuentan con desarrollo suspendido. Esta cuestión también ha sido abordada en el punto 2.2.1.C. presente Documento.

Por último, a pesar de que la Resolución de 2008 no realiza ninguna observación expresa sobre los posibles problemas de inundabilidad de los sectores SUS-8 "Sector Parque Industrial" y SUS-9 "Sector Entrada Oriental de Los Barrios, se acredita por el citado Estudio Hidráulico Hidrológico del Río Palmones, que los referidos sectores se encuentran afectados por la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años, según se deduce del citado Estudio

elaborado con ocasión del formulación del Plan Especial Supramunicipal del Curso Medio y Bajo del Río Palmones. En consecuencia se incorpora a la ficha de cada uno de los sectores la siguiente determinación: "El Plan Parcial de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa del sector incluirán las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Río Palmones, al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito".

Asimismo, en los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado (SUNS-1 Área de los Barrios-Puente Romano) del Plan General de 2008, afectados por la inundabilidad del Río Palmones, queda supedita a la formulación del preceptivo Plan de Sectorización

### 3.4.2. SOBRE LOS RECURSO HÍDRICOS.

El informe de aguas pone de manifiesto que "el Ayuntamiento cuenta con los necesarios para el desarrollo del Plan General," de acuerdo con el Documento presentado por el Ayuntamiento el 25 de enero de 2008 con número de registro de entrada 1091.

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este condicionante se incorpora a la memoria de ordenación del Plan General el contenido sobre la suficiencia de recursos contenida en el escrito del 2008 con nº de registro 1091.

### 3.5. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE.

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte emiten, con fecha 4 de abril de 2008, informe al documento en el que se realizan una serie de observaciones que se limitan a puntualizaciones sobre Ordenación turística aplicable:

#### 3.5.1. EN EL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO DE 2008 SE PONE DE MANIFIESTO DETERMINADAS CUESTIONES DE CARÁCTER GENERAL; EN CONCRETO.

##### A. EN RELACIÓN CON LOS CAMPOS DE GOLF.

Se requiere en el informe de la Consejería de Turismo que "deberá estarse a lo dispuesto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero.



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO  PLENO  
 EN SESIÓN DE 08/10/2018  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

Pues bien, con la finalidad de dar cumplimiento a este requerimiento de la Resolución, se completa la redacción del apartado 5 del artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción:

**"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.**

[..]5. Campos de golf

.....e. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero o Normas que lo sustituya."

**B. EN CUANTO A LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS.**

El informe de la Consejería de Turismo considera conveniente "detallar sus posibles implantaciones y limitaciones, especialmente, en este último caso, para los apartamentos turísticos en la modalidad de conjunto en suelo terciario".

Para dar cumplimiento a la observación contenida en el informe de la Consejería de Turismo, contenida en la Resolución del 2008, del Plan General de los Barrios, se completa el apartado b del artículo 6.4.1 de las Normas Urbanísticas con un nuevo punto "b5" con la siguiente redacción

**"Artículo 6.4.1. Definición y Usos Pormenorizados**

"[...]**b.5** Apartamentos Turísticos

A los efectos del presente Plan, el usos de Apartamento Turístico se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizadas en una sólo parcela son gestionadas directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscrito en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regular por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos o Norma que lo sustituya.

No se consideran establecimientos de apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidas para uso turístico ocasional."

**C. EN CUANTO LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO Y LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES.**

En el informe se pone de manifiesto que" en suelo no urbanizable debería prohibirse expresamente las Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural y las Viviendas Turísticas Vacacionales.

Pues bien para dar cumplimiento a este requerimiento se completa la redacción del artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas con un nuevo punto 7 que tendrá el siguiente tenor literal:

**"Artículo 12.2.7. Usos de Equipamientos Privados, recreativos, establecimientos. [...]hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.**

[...]7. Se prohíben las las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas turísticas vacacionales"

**3.5.2. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**A. SOBRE LAS ACTMIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE**

En el informe de la Consejería de Turismo de 2008 se pone de manifiesto que" Cuando se afirma que... por ejemplo una instalación hotelera declarada de utilidad pública y social podría asentarse en cualquier tipo de parcela, debe tenerse en consideración que el artículo 37.2 del Decreto 47/2004 establece una parcela mínima de 3 has y que la unidad parcelaria deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por 300 el número de unidades alojativas". En base a esta consideración el citado informe requiere que "con carácter general, sería de interés que estos extremos se volcaran en el Plan en todas las determinaciones para el suelo no urbanizable.

Se confirma que el Plan General de 2008, aprobado definitivamente de forma parcial, en relación con las parcelas mínimas vinculadas a una instalación hotelera es mucho más restrictivo que el propio Decreto 47/2004.

En efecto, en el artículo Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio, establece la siguiente parcela mínima vinculada a los Hoteles Rurales,



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PL. SECRETARIA *La Fuente*  
EN SESIÓN DE 08/11/2018  
Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL

"Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...] 4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:

a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

[...]• La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas".

De lo anterior se deduce que la superficie de parcela mínima vinculada a los hoteles rurales es superior a la recogida en el informe (3 has), que provienen del Decreto y que ha de entenderse como mínima, pudiendo el Plan General establecer, en su caso, por estar legitimado para ello, superficies vinculadas de parcelas destinadas a instalaciones hoteleras superiores.

En todo caso, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible; se completa el citado precepto con la siguiente redacción:

"Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]

4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:

a. Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

[...]

• La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas". La unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales.

En caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superiora tres hectáreas.

**D. SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES LIGADAS AL OCIO Y EL TURISMO**

En el informe de la consejería de Turismo, Comercio y Deporte se pone de manifiesto en relación con el capítulo 4.2. Conclusiones Relativas a la estructura y forma general del Territorio de la Memoria de Información del Plan General, que se mejore la redacción del siguiente párrafo" destacando por su carácter estratégico la posibilidad de implantación de actividades ligadas con el ocio y el turismo (campamentos, albergues e instalaciones hoteleras).

Pues bien para dar cumplimiento a este apartado del informe se adecua la redacción del mismo con el siguiente tenor literal:

**"4.2. CONCLUSIONES RELATIVAS A LA ESTRUCTURA Y FORMA GENERAL DEL TERRITORIO.**

1. En relación con los Espacios Relevantes.

[...]Existen algunas decisiones del Plan donde se pretende concretar un cierto equilibrio entre conservación y desarrollo por entender que forman un binomio absolutamente necesario para instrumentar, desde una actitud dialogante, una política ecológicamente sostenible. Así, por ejemplo algunas de las determinaciones reguladas en la Normativa del Plan dignas de mención son las relativas a las actividades permitidas en la Zona de los Complejos Serranos CS-2 "Serranía del Aljibe" destacando por su carácter estratégico la posibilidad de implantación de actividades ligadas con el ocio y el turismo (campamentos de turismo, casas rurales y establecimientos hoteleros modalidad rural).

**3.5.3. EN RELACIÓN CON LA MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**A. SOBRE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS**

En el informe de la Consejería de Comercio de 2008 se requiere "sustituir hoteles por establecimientos hotelero, en todo el cuerpo del documento, salvo que se refiera exclusivamente a este grupo hotelero"



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO

EN SESIÓN DE 08/01/2018

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

Pues bien para dar cumplimiento a la citada observación se sustituyen las referencias a hoteles realizadas en el Documento de Plan General de 2008 por establecimientos hoteleros, en el caso de establecimientos hoteleros rurales .

**B. SOBRE LA DENSIDAD ALOJATIVA DE ACTUACIÓN EN EL ENTORNO DE CHARCO REDONDO**

Se consta en el capítulo 1.2.2. EL TERRITORIO Y SU CALIDAD AMBIENTAL, RECURSOS PARA LA ORDENACIÓN de la Memoria de Ordenación del Plan General, en relación con una actuación en el entorno del embalse de Charco Redondo , con la finalidad de desarrollar una operación integral terciario-recreativo dotacional, lo siguiente.

*"Una cuestión absolutamente imprescindible para valorar en su verdadera dimensión el impacto paisajístico territorial de una implantación de estas características es la parametrización de la intensidad de uso a permitir (densidad alojativa y superficie máxima edificable). Se establece un parámetro de 3 plazas alojativas/Hectárea y una superficie máxima edificable calculada a razón de 35 m2 construidos/plaza alojativa. Ello nos da una capacidad máxima de alojamiento de 150 plazas (75 habitaciones) y una superficie máxima edificable aproximada de 5.000 m2 (es decir, una edificabilidad máxima de 0,1 m2/m2)."*

Ha de advertirse que el número de plazas de la citada actuación( 150 plazas), es fruto de aplicar la densidad alojativa a la superficie de la actuación que, en el presente caso, asciende a 50 has. Por ello, en ningún caso se atribuye 150 plazas por has como se pone de manifiesto el informe de la Consejería de Cultura.

No obstante con la finalidad de conseguir un documento de Revisión lo más riguroso posible se completa el citado párrafo con la siguiente redacción:

[...]Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37.2 del Decreto 47/2004 o Norma que lo sustituya.

**3.5.4. MEMORIA GENERAL. LA ORDENACIÓN PROPUESTA. (USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL).**

En el informe de la Consejería de Turismo se requiere "sustituir hoteles por establecimientos hoteleros"

Pues bien con la finalidad de dar cumplimiento a la consideración puesta en el informe de 2008, se sustituyen los hoteles por establecimientos hoteleros rurales, que ha de recordarse incluyan las casas rurales. En base a lo anteriormente expuesto, se mejora el punto 8 del capítulo 6.3 con la siguiente redacción:

**"6.3. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS**

[...]

**C. EN LO QUE RESPECTA, AL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL, SE ESPECIFICA POR EL PLAN QUE LOS USOS PROPIOS EN ESTA CATEGORÍA SON LOS AGRARIOS, MEDIOAMBIENTALES Y LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

[...]

**8. Los servicios terciarios en todas sus categorías. Los hoteles establecimientos hoteleros rurales presentarán una intensidad máxima de 5 plazas de alojamiento/Hectárea".**

**3.5.5. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**A. SOBRE LA DENSIDAD ALOJATIVA EN EL SUBSECTOR 2.2. ACEBUCHALES**

En el informe de la Consejería de Turismo se pone de manifiesto que" 5 plazas (camas) por Hectárea parece extremadamente bajo. Entendemos que podría estarse a las previsiones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, para el suelo no urbanizable (artículo 37.2) parcela mínima 3 Has y la unidad parcelaria deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por 300 el número de unidades alojativas. Así mismo "en el caso de "Casas Rurales", de considerarse factible su ubicación/ instalación (que no se indica), en cualquier caso, su capacidad máxima viene determinada por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, 20 plazas"



Pues bien para dar cumplimiento a la consideración del citado informe se completa las fichas del Subsector 2.2. Acebuchales con la siguiente redacción:

"USOS AUTORIZABLES

[...]

Los servicios terciarios en todas sus categorías. Los hoteles rurales presentarán preferentemente una intensidad máxima de 5 plazas de alojamientos/hectáreas debiendo estar sometidos a Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, sin perjuicio de lo establecido en el . Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. Las casas rurales con una capacidad máxima de 20 plazas .{...}"

**B. SOBRE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS**

El informe de la consejería de turismo hace referencia a la denominación de los establecimientos hoteleros rurales

"Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

[...]4. ~~Establecimiento hoteleros rurales.~~ Establecimientos de alojamiento turísticos rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:"

a. ~~Hotels rurales~~ Establecimientos Hoteleros Rurales: [...]"

**3.5.6. EN RELACIÓN CON EL NUEVO PALACIO DE CONGRESOS EN EL PROGAMACIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD**

Se comprueba que el nuevo Plan aprobado definitivamente en 2008 ya previa la asignación de los costes de ejecución del nuevo palacio de congresos a la administración autonómica

En efecto el nuevo Plan contempla en su estudio de viabilidad económica lo siguiente "La ejecución de los anteriores Equipamientos corresponde principalmente al Ayuntamiento, si bien éste puede obtener subvenciones o llegar a acuerdos de cofinanciación con otras Administraciones Supramunicipales. En este sentido se recuerda que la construcción de Palacios de Congresos se realizará principalmente por la Consejería de Turismo."

**3.6. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.**

En la Resolución de 2008, concretamente en el informe emitido por la Dirección General de Carreteras con fecha 11 de diciembre de 2001, se señalan las siguientes observaciones, que serán atendidos en el presente Documento de Cumplimiento de la Resolución de 2008 e informado nuevamente por el organismo competente en materia de carreteras.

**3.6.1. SOBRE LA NORMATIVA ESTATAL DE CARRETERAS, SUS ZONAS DE DEFENSA Y PROTECCIÓN.**

En en el punto primero del informe emitido por la Dirección general de Carreteras se pone de manifiesto que "no se encuentran referencias a la normativa estatal de carreteras y sus zonas de defensa y protección".

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este apartado del informe de la Dirección General de Carreteras, se completa y clarifica el apartado 2 del artículo 8.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a las servidumbres de las vías de comunicación, incorporando determinaciones sobre el dominio y las zonas de protección en las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado.

Artículo 8.3.2 . Servidumbre de las Vías de Comunicación.

[...]

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 37/2015 de 29 de Septiembre) y sus Reglamentos o normas que los sustituyan, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza o norma que lo sustituya. En concreto:

a. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  PLENO

EN SESIÓN DE 08/01/2018

Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL

horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- b. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de servidumbre de las carreteras estatales consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- c. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de afección de una carretera estatal consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

**3.6.2. EN RELACIÓN CON EL ESTADO ACTUAL DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.**

En en el punto segundo del informe emitido por la Dirección general de Carreteras se pone de manifiesto que "en el Término Municipal de Los Barrios, se refleja la actual A-7 (denominada N-340 en el documento recibido), con los diversos enlaces existentes, sin programar nuevas conexiones en el mismo, así mismo, el límite de suelo urbano, en sus diversos usos, se lleva a los límites de desmonte y terraplenes existentes".

Pues bien, con la finalidad de conseguir un documento de Revisión más preciso posible, se actualiza el Documento de Plan General, tanto las Memorias como las Normas Urbanísticas del mismo, sustituyendo la referencia a la Carretera Nacional (CN-340) por la Autovía A -7,

En relación con la afirmación señalada en el Informe de carreteras sobre los límites del suelo urbano, ha de aclararse que el Plan General del 2008, asume las delimitaciones del suelo urbano

consolidado procedentes del Plan General que se revisa, a pesar de que éstos coincidan en algunos casos con los desmontes y terraplenes de los tramos de Carreteras del Estado existentes que discurren por el municipio de Los Barrios.

**3.6.3. EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES FUTURAS RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.**

En en el punto segundo del informe emitido por la Dirección general de Carreteras se señala que se está redacto dos estudios informativos que afectan al término Municipal de Los Barrios, que ha sido informadas por el Ayuntamiento de los Barrios. En concreto:

- El. 1-CA-11 "A-48. Vejer de la Frontera-Algeciras
- E.I.1-CA12 "A-7. Variante de trazado. Tramo: Algeciras- San Roque".

Pues bien, a fin de dar cumplimiento a este punto del Informe, se completa la Memoria de Ordenación del Plan General, concretamente el apartado 1.3.2 relativo a los Sistemas de Articulación Territorial, con la siguiente redacción:

"1.3.2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

[...]

- 1. Completar la red viaria de carácter nacional-regional y de la aglomeración viaria de Nivel Territorial. [...]

La Dirección general de Carreteras está redacto dos estudios informativos que afectan al término Municipal de Los Barrios. En concreto:

- El. 1-CA-11 "A-48. Vejer de la Frontera-Algeciras
- E.I.1-CA12 "A-7. Variante de trazado. Tramo: Algeciras-San Roque

Pues bien, una vez se produzca la Aprobación Definitiva de los Estudios Informativos El. 1-CA-11 y El. 1-CA-12, se deberá efectuar la oportuna reserva de terreno de la opción seleccionada definitiva, tanto de la zona ocupada por la autovía, como por las zonas de defensa de las carreteras indicada en el artículo 20 y siguientes de la Ley 37/2015 de Carreteras."

