



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisoriamente*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14-12-2020  
Fdo: SECRETARIO GENERAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. M. ...', written over the printed name of the Secretary General.



### Los BARRIOS

- DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE LOS BARRIOS
- DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS: PRECEPTOS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN
- DOCUMENTO III. ANEXOS DE NORMAS URBANÍSTICAS: ACTUACIONES QUE PRECISAN SUBSANACIÓN DE SUS FICHAS URBANÍSTICAS







APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
*Provisoriamente*  
EN SESIÓN DE *14-12-2020*  
Fdo.: *[Signature]* SECRETARÍA GENERAL



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


**DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS: PRECEPTOS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN**

**DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS: PRECEPTOS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN**





APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Rosario Meli*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: LA SECRETARIA GENERAL



**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL**

**Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.
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.
5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.  
  
 La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
  - b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
  - c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
  - d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.
6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
  7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
  8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.
  9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos,





requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

**TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

**Artículo 6.4.1. Definición y Usos Pormenorizados**

1. El uso de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

**a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO**

Comprende las actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías

- a.1 **Industrias manufactureras**, que incluye las actividades siguientes
  - a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
  - a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
  - a.1.3 Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
  - a.1.4 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
  - a.1.5 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
  - a.1.6 Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
  - a.1.7 Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
  - a.1.8 Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
  - a.1.9 Fabricación del vidrio.
  - a.1.10 Fábricas de piensos compuestos.
  - a.1.11 Industria de aglomerado de corcho.





- a.1.12 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- a.1.13 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- a.1.14 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a.1.15 Talleres de géneros de punto y textiles.
- a.1.16 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a.1.17 Lavanderías industriales.
- a.1.18 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- a.1.19 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- a.1.20 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.21 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- a.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:**
  - a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
  - a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.
  - a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.
  - a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
  - a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos. Pueden

incluir la venta directa al público. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, y por procedimientos no seriados, en las que la intervención directa del operario adquiere especial relevancia.

**a.3 Taller doméstico:** Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

**a.4 Almacenamiento:** Comprende las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

**b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.





En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías:

**b.1 Comercio.**

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

b.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

**b.2 Oficinas**

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual.

**b.3 Establecimiento Hotelero.**

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros es decir, hotel, hotel-apartamento, hostel, pensión ( y especialidad de albergue).

**b.4 Recreativo**

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

b.4.1 **Salas de reunión:** Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

b.4.2 **Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:** Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

b.4.3 **Espectáculos:** Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, parques de atracciones, teatros o actividades similares.

Las clases de uso recreativo, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

Tipo I	Aforo < 50 personas
Tipo II	50 [ Aforo < 100 personas
Tipo III	100 [ Aforo < 300 personas
Tipo IV	300 [ Aforo < 700 personas



Tipo V	700 [ Aforo < 1500 personas
Tipo VI	Aforo mayor de 1500 personas

**b.5. Establecimientos de 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 sola 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.

**b.6 Garaje-Aparcamiento**

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

**b.6.1 Aparcamiento público:** Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

**b.6.2 Aparcamiento privado:** Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas

en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

**b.6.3 Aparcamiento mixto:** Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

**b.7. Casa Rurales o viviendas turísticas de alojamiento rural.**

A los efectos del presente Plan General, el uso de Casa Rural o viviendas turísticas de alojamiento rural se corresponde con aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; en las que se preste únicamente el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos den la Ley Ley 13/2011, de 29 de diciembre.

**b.8. Campamentos de Turismo**

A los efectos del presente Plan General, el uso de Campamento de Turismo se corresponde con aquellas establecimientos







turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

**c. USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES**

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

**d. USO DE ESTACIONES DE SEVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.**

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

3. Además de los usos pormenorizados descritos en el artículo 6.4.1 en las zonas de uso global de Actividades Económicas se permite la implantación del uso "servicios avanzados", definido en el capítulo 5 del presente Título, en cualquiera de sus categorías.

**Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso Establecimiento Hotelero.**

**1. Grupos**

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:
  - a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

- b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
- c. Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
- d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

**2. Accesibilidad.**

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

**3. Sótanos**

1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisoriamente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Rta. 2 SECRETARIO GENERAL



**4. Aseos.**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992.

**5. Dotación de aparcamientos.**

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

**6. Extracción de gases y ventilación.**

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. La ventilación garantizará al menos una renovación por hora para cada pieza.
2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

**7. Suministro de Agua potable.**

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de 3 días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a 100 litros por plaza y día.

**Artículo 6.7.11. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.7.5 anterior será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida total, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos
4. Así mismo, se estará a lo dispuesto en las Normas de instalaciones deportivas para su reconocimiento como tal y la posibilidad de celebración de determinados eventos federativos deportivos, lo cual en su caso le sería exigido.

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

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir





un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

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.

**Artículo 6.7.16. Condiciones Particulares de los Parques Urbanos.**

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
3. Se admiten usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos con las siguientes restricciones:
  - 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.
  - d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni

materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

**TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

**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 Ley22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por 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 2de Agosto norma que lo sustituya , y demás normativas aplicables.
2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.
3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.
4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.
5. La planificación y gestión de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo son el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.
6. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.
7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.En los sectores industriales se exigirá, además, un punto limpio cuando puedan generarse residuos peligrosos



8. Los polígonos industriales existentes deberán disponer de un punto limpio si en el mismo se generan residuos peligrosos. Esta obligación se cumplimentara antes del 2010.

**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 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.
12. Las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberán presentar el correspondiente estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación, para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido.). Los medios de protección acústicas que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

**Artículo 8.2.14. Protección del Litoral**

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo establecido en el Título III de la Ley 22/1998, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014 de 10 de Octubre del Reglamento General de Costas o norma que lo sustituya. Las actuaciones que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, entre las que se encuentra en espacio libre localizado en el calle Cádiz de la barriada de Palmones, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección 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, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el

que se aprueba el Reglamento General de Costas o norma que lo sustituya.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

El Nuevo Plan incorpora nuevas propuestas de viales de uso y dominio público que garantizan el acceso al litoral.

De igual modo incorpora la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones identificadas en los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso con ocasión de la solicitud de licencia de edificación. La constitución voluntaria de esta servidumbre de uso público para el acceso al litoral no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
5. 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.
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 aquellos 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."

7. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.

8. Protección de las dunas.

Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

9. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

10. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

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.





**Artículo 8.3.2. Servidumbre de las Vías de Comunicación.**

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

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 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.

d. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, la línea límite de la edificación se sitúa en autopista, autovías y vías rápidas a ( 50) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima ; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se situará a 25 metros medidos de igual forma. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidas a horizontalmente a partir de la arista exterior de toda la longitud de la variante. Así mismo se estará a lo dispuesto en lo establecido en el apartado 6 del artículo 33 de la ley la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes en la zona de limitación de la edificabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 33 de la ley la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras y los artículos 84 a 87 de su Reglamento o normas que lo sustituya.

Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontalmente y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a a edificabilidad no podrá ser modificadas en ningún caso si ello estuviese en contradicción con lo establecido en el a ley la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisionalmente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: LA SECRETARÍA GENERAL



3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre. Cuando dicho tramos sean considerados como travesías, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras o norma que lo sustituya.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.
5. La ejecución de cualquier actuación que se encuentra dentro de la zona de protección quedará regulada por lo establecido en el capítulo III Uso y defensa de las carreteras de la Ley 3/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y el título III Uso y defensa de las carreteras del Reglamento General de Carreteras o norma que lo sustituya.
6. Para los aspectos relacionados con la publicidad en carreteras que pertenezcan a la red estatal se estará a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 37/2015 de Carreteras o norma que lo sustituya.
7. La iluminación a instalar en los nuevos desarrollos previstos en el Plan General, no deberá producir deslumbramientos a los que circulan por las carreteras del Estado. Si fueran necesarios la instalación de medios antideslumbrantes, su ejecución correrá a cargo del promotor previa autorización del ministerio de fomento.
8. No estarán sometidos a previa licencia y a otros actos de control preventivo municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público de las carreteras pertenecientes a la red estatal, ni el pago de ningún tipo de tasas por licencias de obras, actividades o similares.

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

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

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se formula en el Plano de Ordenación N° 5: "Áreas de Reparto. Suelo Urbano y Urbanizable" y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	SECTORES	ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-1	ARI-1.Ladera Mirador del Rio			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 Cuartillos			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





**TÍTULO X. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO**

**Artículo 10.1.14. Condiciones particulares de Uso.**

1. El uso principal de la zona será vivienda en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja
  - Talleres domésticos (categoría a.3). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
  - **Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos .**
  - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano excepto en viviendas unifamiliares donde se permiten en la planta baja. Se prohíben aparcamientos en viviendas unifamiliares en parcelas con frente inferior a 6 metros, excepto en parcelas pasantes.
  - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Servicios Infraestructurales.

**Artículo 10.1.15. Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza "Edificación Tradicional" (ZO 2.1).**

**1. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.**

- a. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

- b. Tipos de Obras.

- Parcelas edificadas no sujetas al régimen de fuera de ordenación.

Con carácter general se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor aún cuando la edificación existente no se adecue total o parcialmente a las condiciones particulares de aplicación de esta subzona de ordenanza, debiéndose, en todo caso, cumplimentar las condiciones de posición en lo relativo a la alineación a vial y/o espacio público.

En el caso de reformas que afecten al sistema estructural, ampliaciones y sustituciones parciales se deberán cumplir obligatoriamente las condiciones particulares de la presente zona de ordenanza, teniendo en cuenta las consideraciones establecidas para las condiciones de posición.

En el caso de sustitución total, la nueva edificación deberá cumplimentar la totalidad de las condiciones particulares de la presente subzona de ordenanza.

- Parcelas sin edificar.

Se permiten las obras de nueva planta en aquellas parcelas que cuenten con la condición de solar.



**2. Condiciones de parcelación**

- a. Parcela mínima:
  - Superficie. 80 m2.
  - Frente mínimo. 5,5, metros.
  - Fondo mínimo. 7 metros.

b. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

- a. Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.
- b. Se permiten agregaciones de parcela sin limitación de número.

**3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela**

- a. Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de "Ordenación Completa", y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes. En el caso de parcelas que den frente a viales que no forman esquina o chaflán (parcelas pasantes) se permite retranquear la edificación en uno de los frentes de alineación que deberá formalizarse con cerramientos opacos de 3 metros de altura mínima.

En aquellas situaciones consolidadas donde la edificación se encuentra total o parcialmente retranqueada del frente de alineación configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de 3 metros de altura, con la finalidad de reconducir situaciones distorsionantes en una escena urbana dominada por la alineación de la línea de edificación a vial. Esta determinación será de aplicación en cualquier tipo de obra que se pretenda realizar, a excepción de obras de sustitución total, donde la nueva edificación deberá alinearse a vial obligatoriamente.

b. Retranqueos.

Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

c. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

**4. Condiciones de Ocupación Máxima.**

a. Ocupación sobre rasante.

La edificación deberá dejar libre el 20% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 metros de la alineación exterior, a excepción del caso de parcelas de superficie inferior a 100 m2 donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

b. Ocupación bajo rasante.

Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

**5. Condiciones de Forma y Volumen**

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

- 1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25. de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.
- 2. La altura máxima será de 7,30 m para las edificaciones de dos plantas y 10,30 m para las de 3 plantas.

El número máximo de plantas será el que se establece en los planos de ordenación completa (escala 1/2000).





b. Aticos.

1. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior para las edificaciones de dos plantas de altura máxima podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía ( 3 m ) cuya superficie no excederá de un 50% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas. El uso residencial se permite, exclusivamente, en las actuaciones de vivienda unifamiliar. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar 3,50 m la altura de cornisa.
2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. En el caso de la existencia de viviendas interiores las dimensiones mínimas del espacio libre al que den frente, serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas para los patios vivideros.

d. Cuerpos y Elementos salientes.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/20 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de 50 cm.

e. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.
  - Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.

- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto de la cara superior del forjado de coronación de la fachada será de 3,50 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

2. Las pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

6. Condiciones de Edificabilidad

La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

7. Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

- a. La tipología dominante será la de vivienda unifamiliar entre medianeras.
- b. Se permite el desarrollo de tipologías plurifamiliares en bloque vertical con un frente mínimo de 9 metros.
- c. El número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones plurifamiliares se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/75 m<sup>2</sup> construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.



9. Condiciones particulares de Uso

- a. El uso principal de la zona será vivienda en todas sus categorías (vivienda unifamiliar y plurifamiliar).
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja
  - Talleres domésticos (categoría a.3). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Industria manufacturera en cualquier categoría, excepto los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías, con una superficie máxima de 200 m2. En edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja
  - **Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos.**
  - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano excepto en viviendas unifamiliares y plurifamiliar donde se permiten en la planta baja. Se prohíben aparcamientos en viviendas unifamiliares en parcelas con frente inferior a 6 metros, excepto en parcelas pasantes.

- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.20. Condiciones de Uso

1. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 300 m2. Sólo se permiten en planta baja
  - **Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos.**
  - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.





- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

**Artículo 10.1.22. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO 4.2.).**

**1. Condiciones de Parcelación.**

Con carácter general la manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definitoria de esta tipología edificatoria. No obstante se permite la parcelación de la manzana y, por tanto, su edificación parcial, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las siguientes determinaciones:

- Superficie mínima de parcela. 500 m2.
- Frente mínimo de parcela. 20 metros.

**2. Condiciones de posición del edificio.**

En actuaciones unitarias sobre la manzana la edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio público en el 100% de la longitud de los frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá alinearse al vial y/o espacio público en al menos un 60% de la longitud de cada uno de los frentes de fachada permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público.

En actuaciones edificatorias parciales, previa parcelación de la manzana, la edificación se alineará obligatoriamente al vial en el 100% del frente de fachada en todas las plantas edificatorias que definen la altura máxima.

**3. Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima sobre rasante será del 75% de la superficie total de la manzana o parcela. En el caso de que la

planta baja se destine a usos no residenciales, ésta podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela. Los retranqueos del frente de alineación y los patios abiertos a vial y/o espacio público permitidos en las condiciones de posición para actuaciones unitarias, no computarán como superficie ocupada por edificación. No obstante para los patios abiertos a fachada serán de aplicación las condiciones dimensionales establecidas en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

El porcentaje de ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana o parcela.

**4. Condiciones de forma y volumen.**

- Altura Máxima y Número Máximo de Plantas.
  - La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.
  - La altura máxima permitida será la establecida en los planos de "Ordenación Completa" (escala 1/2000).
- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.
 

Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24. de las presentes Normas.
- Patios.
 

Se permiten los patios de manzana, de parcela (de luces y ventilación) y abiertos según lo establecido en las condiciones de posición y ocupación. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
- Vuelos y Elementos salientes.
 

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.



**5. Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima es la que resulta de la aplicación del siguiente índice:  $(0,75 \times n^\circ \text{ plantas}) \text{m}^2/\text{m}^2$ .

**6. Condiciones de uso.**

- a. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>. Sólo se permiten en planta baja
  - **Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos.**
  - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.
  - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.

- Servicios Infraestructurales.

**Artículo 10.1.24. Condiciones particulares.**

**1. Unidad Edificatoria**

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

**2. Condiciones de parcelación**

- a. Las condiciones de parcela mínima son.
  - a. Vivienda unifamiliar aislada.
    - Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.
    - Frente mínimo 15 metros.
    - Fondo mínimo 20 metros.
  - b. Vivienda Plurifamiliar aislada.
    - Superficie mínima de parcela. 1.500 m<sup>2</sup>.
    - Frente mínimo. 25 metros
    - Fondo mínimo. 20 metros.
- b. Se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima.
- c. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número y superficie.

**3. Condiciones de Posición del Edificio en la parcela**

- a. Separaciones a linderos.
 

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

  - Lindero frontal: 3 metros.



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Positivamente* PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



- Linderos laterales y testeros: 3 metros.

b. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior se autoriza adosar la edificación al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

**4. Condiciones de Ocupación Máxima**

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35% de la superficie de la parcela

**5. Condiciones de Forma y Volumen**

- a. Altura Máxima y Número máximo de plantas.
- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25. para los edificios exentos en parcela.
  - El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,30 metros.
- b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.
- Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación de ocupación máxima el 25% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, para la formación de torreones.

**6. Condiciones de edificabilidad**

La edificabilidad permitida es la que resulta de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

**7. Condiciones Estéticas**

- a. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
- b. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanas estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

**8. Tipologías permitidas.**

La tipología edificatoria dominante será la edificación unifamiliar aislada. No obstante se permiten tipologías plurifamiliares en parcelas que cumplan con las condiciones de parcela establecidas para esta opción tipológica. El número máximo de viviendas permitido se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/ 500 m<sup>2</sup> de parcela. La edificación cumplimentará las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, edificabilidad y estéticas establecidas en los artículos precedentes de la presente sección.

**9. Condiciones de Uso**

El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar. Además de los grafiados en el plano de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en la presente zona de ordenanza.
- Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- **Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos.**
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño comercio.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.



**Artículo 10.1.26. Condiciones particulares.**

**1. Condiciones de parcelación.**

- a. Parcela mínima para viviendas unifamiliares aisladas.
- |                    |            |
|--------------------|------------|
| Superficie mínima. | 500 m2.    |
| Frente mínimo.     | 15 metros. |
- b. Parcela mínima para vivienda unifamiliar adosada.
- |                    |            |
|--------------------|------------|
| Superficie mínima. | 300 m2.    |
| Frente mínimo.     | 10 metros. |

**2. Condiciones de edificación.**

1. Toda la edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela, al menos, una longitud igual a la mitad de su altura con un mínimo de tres (3) metros.
2. Las edificaciones agrupadas o en hilera quedarán adosadas de forma que no queden medianeras vistas. Sólo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero y adosado al muro lindero de la parcela.
3. La ocupación máxima sobre y bajo rasante se fija en el 40% de la superficie de la parcela.
4. Altura Máxima y Número máximo de plantas.
  - a. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25. para los edificios exentos en parcela.
  - b. El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,30 metros.
5. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.  
 Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación de ocupación máxima el 25%

de la superficie de la planta inmediatamente inferior, para la formación de torreones.

6. La edificabilidad máxima será de 0,415 m2 techo/m2 de suelo.

**3. Condiciones de uso.**

- a. El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.
- b. Además de los grafados en el plano de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Talleres domésticos (categoría a.3).
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Establecimientos Hoteleros, Apartamentos Turísticos.
  - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño comercio.
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento.
  - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Servicios Infraestructurales.

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

**1. Tipos de Parcela y condiciones de parcelación.**

- a. Tipologías de parcelas.

Se establecen tres tipologías de parcelas:





- Tipo I. Parcelas de superficie superior a 7.000 m2.
- Tipo II. Parcelas de superficie entre 3.000 y 7.000 m2.
- Tipo III. Parcelas de superficie entre 250 y 3.000 m2.

b. Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima son:

- Superficie mínima de parcela: 250 m2.
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- Fondo mínimo 20 metros.

c. Agregación y Segregación de parcelas.

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima.

**2. Tipos de obras permitidas.**

- a. Con carácter general sobre las parcelas edificadas antes de la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma y reconstrucción aún cuando la edificación no se adecue a las condiciones particulares establecidas en la presente subzona de ordenanza las cuales, no obstante, deberán cumplirse para obras de ampliación y sustitución. En el caso de sustitución de la edificación existente se podrá segregar la parcela afectada siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo anterior.

No obstante lo anterior, no se permite la segregación ni la nueva edificación en las parcelas que conforman la manzana delimitada al sur por la Calle de Prolongación Avda Andalucía, y al norte por la carretera de acceso a Acerinox. En esta manzana se establece una ordenación de mantenimiento de las edificaciones y usos existentes. Si bien se posibilita que mediante un Plan Especial se proceda a la reordenación del volumen edificable asignado a la manzana (0,7 metro cuadrado de techo/m2 de suelo) para su destino a usos de servicios terciarios,

admitiendo la compatibilidad residencial siempre que éste uso no tenga carácter mayoritario. De admitirse el uso residencial deberá el Plan Especial deberá destinar como mínimo el 15% para terrenos de espacios libres de uso público. El Plan Especial determinará las tipologías adecuadas a las opciones de usos y volumétricas que orienten su formulación.

- b. Sobre parcelas aún no edificadas se permite su parcelación y edificación en las condiciones establecidas en la presente subzona de ordenanza.

**3. Tipología edificatoria.**

Las tipologías edificatorias permitidas son:

- a. Edificios para el desarrollo de la actividad principal que podrán albergar los servicios administrativos y funciones complementarias.
- b. En los tipos I y II se permiten edificios exclusivos para el desarrollo de los servicios administrativos y funciones complementarias tales como salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todas aquellas que no se dediquen a procesos de fabricación, almacenaje o comercial.
- c. Construcciones auxiliares entendiéndose por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

**4. Condiciones de posición del edificio en la parcela.**

- a. Con carácter general la edificación presentará las siguientes separaciones a linderos:
  - Lindero frontal. 10 metros en parcelas de tipo I  
5 metros en parcelas de tipo II
  - Linderos laterales. H/2 metros para los tipos I y II, siendo H la altura máxima.
  - Testero. 5 metros para los tipos I y II.



- b. En parcelas Tipo III la edificación podrá alinearse a todos los linderos de la parcela. No obstante, caso de precisar de separación a algún lindero serán de aplicación los valores establecidos para el Tipo II.
- c. Para nuevas edificaciones sobre parcelas Tipo I y II que presenten edificaciones colindantes adosadas a los linderos medianeros se deberá resolver el contacto con dichos linderos a fin de evitar la aparición de medianeras vistas hacia el espacio público, permitiendo tanto el adosamiento de la edificación como la aparición de cuerpos adicionales tales como marquesinas, pérgolas o similares.

**5. Condiciones de Ocupación Máxima**

- a. Ocupación máxima sobre rasante.  
  
La ocupación máxima sobre rasante será la deducida de las condiciones de posición.
- b. Superficie libre.  
  
En parcelas Tipo I y II deberá reservarse obligatoriamente una superficie libre en el interior de la parcela reservada a aparcamientos cuya superficie no podrá ser inferior al 10% de la superficie ocupada por la edificación.
- c. Ocupación máxima bajo rasante.  
  
Se permite introducir una planta sótano con una ocupación máxima coincidente, en cualquier caso, con la ocupación sobre rasante.

**6. Condiciones de Forma y Volumen**

- 1. Altura Máxima.  
  
Se establece una altura máxima de 10 metros. Se permitirá la aparición de un máximo de 2 entreplantas dentro del volumen general de la edificación que, en todo caso, no podrán presentar una altura libre inferior a 250 cm.  
  
En el caso de edificaciones aisladas para usos administrativos y funciones complementarias su altura máxima será de 3 plantas (10 metros) y deberán quedar separados de la edificación principal una distancia

mínima igual a la mitad de su altura, con un mínimo de tres metros. En cualquier caso se podrá resolver la articulación entre los diferentes volúmenes edificatorios mediante cuerpos de conexión abiertos y/o cerrados que computarán a efectos de edificabilidad.

**2. Construcciones auxiliares.**

La altura máxima de las construcciones auxiliares será 1,5 H, siendo H la altura mayor de los edificios colindantes

**7. Condiciones de Edificabilidad**

- 1. Parcelas Tipo III. Superficie entre 250 y 1.500 m<sup>2</sup>  
  
Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo.
- 2. Parcelas Tipo III. Superficie entre 1.500 y 3.000 m<sup>2</sup>.  
  
Se establece un parámetro de edificabilidad 1 m<sup>2</sup> de techo/ m<sup>2</sup> de suelo.
- 3. Parcelas Tipo I y II.  
  
Se establece un parámetro de edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup> de techo /m<sup>2</sup> de suelo.

**8. Condiciones estéticas**

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos salientes.

Las vallas de los cerramientos serán opacas hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vía pública o espacios exteriores podrán ser opacas hasta 2 metros de altura.





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 7/2007, 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.
- b. Además de los expresamente grafados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio.
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Grandes superficies comerciales sólo en parcelas del Tipo I.
  - Oficinas, pero sólo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
  - Garaje-aparcamiento.
  - Equipamientos y servicios públicos
  - Servicios Infraestructurales.

**Artículo 10.1.35. Condiciones particulares de la subzonade ordenanza Industria Singular II. (ZO.8-3).**

Los presentes condiciones serán de aplicación al complejo industrial de carácter Singular II "Planta de Policilíceo" localizadas dentro del término municipal de Los Barrios. .

- Condiciones de parcelación.
  - Las parcelas sobre las que se asienta se consideran indivisibles a todos los efectos.
- Condiciones de edificación.
  - Condiciones de posición
    - La edificaciones estarán separadas a todos los linderos de la parcela una distancia mínima de 10 m.
  - Condiciones de Ocupación
    - La máxima ocupación sobre y bajo rasante asciende al 55%
  - Condiciones de Altura
    - La altura máxima de la edificación donde se desarrolle la actividad industrial es de 4 planta (32 metros). Para las edificaciones de carácter administrativo la altura máxima se fija en 3 plantas (12 metros). Éstas limitaciones podrá ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).
    - Se Admiten construcciones de entre planta
  - Condiciones de Edificabilidad
    - El techo máximo edificable es 0,75 metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo bruto de la parcela.
    - No se computa como superficie edificada las estructuras metálicas abiertas que sirvan de soporte a instalaciones y equipos industriales
- 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 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.

- b. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:
- Oficinas, pero sólo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
  - Garaje-aparcamiento.
  - Servicios Infraestructurales.

**Artículo 10.2.1. Disposiciones Generales**

Las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada son las que aparecen delimitadas en el plano de Ordenación Nº 6 "Ordenación Completa". Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y para los que al Plan General opta por establecer su ordenación detallada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La relación de Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada es:

- a. Núcleo de Los Barrios.
- a. ARI.1. Ladera Mirador del Río.
  - b. ARI.2. Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios.
  - c. ARI.3. Recinto Ferial.
  - d. ARI.4. Borde Nororiental "Los Cuartillos".
  - e. ARI.5. Asentamiento de Las Presas

- b. Núcleo de Los Cortijillos.
- a. ARI.6 Entorno de la Iglesia.
  - b. ARI.7. Nueva fachada a CN-340.
- c. Núcleo de Palmones.
- a. ARI.8. Borde Urbano Norte.I.
  - b. ARI.9. Antiguo Hotel San Patricio.
  - c. ARI.10. Calle Almadraba

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

Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, a las que se han introducido, en su caso, alteraciones puntuales en algunas de sus determinaciones.

Sin embargo, en el supuesto que a continuación se relaciona, ha sido necesario definir una ordenanza específica bien por el uso a implantar, bien por la singularidad tipológica propuesta:

- Ordenanza específica "Edificación Singular-2" (OE).  
 ARI. 3 "Recinto Ferial".

El suelo edificable lucrativo aparece identificado en el Plano de "Ordenación Completa" mediante una caracterización alfanumérica que hace referencia al número de orden asignado al Área de Reforma Interior y al número de manzana y/o parcela asignado en la ordenación detallada.

**1. Ordenanza específica. "Edificación singular-2" (OE).**

La presente Ordenanza específica será de aplicación en la manzana M.3-3 del Área de Reforma Interior ARI.3 "Recinto Ferial".





1. Condiciones de parcelación.

La manzana será indivisible, objeto de un único proyecto arquitectónico. Se recomienda la convocatoria de un Concurso Público de Proyectos para concretar su diseño y formalización.

2. Condiciones de posición y ocupación.

Serán de aplicación las establecidas para las intervenciones unitarias de manzana en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado ZO.4-2, con las siguientes particularidades:

- La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la manzana
- El espacio libre de manzana quedará incorporado al dominio público con la finalidad de conformar una plaza emblemática y singular. La dimensión mínima de este espacio será igual a la altura máxima de la edificación que a él asoma.
- Se preverán pasajes de conexión con los viarios colindantes, de anchura mínima diez (10) metros, al menos en los frentes de alineación norte y sur de la manzana.
- Los cuerpos edificatorios que formalizan el espacio libre de manzana incorporarán soportales en todo su frente edificado de anchura mínima tres (3) metros.

3. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será de cinco (4) plantas y 13,30 metros. Serán de aplicación las condiciones establecidas para las intervenciones unitarias en manzana en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado ZO.4-2.

4. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

Se establece una superficie máxima edificable de 16.970 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 123. Sobre este techo edificable, además, se destinarán un mínimo de

1.500 m<sup>2</sup> para equipamientos públicos, cuyas categorías serán determinadas por el Ayuntamiento de Los Barrios. En cualquier caso la implementación de esta edificabilidad para usos públicos no comportará alteración alguna en la ocupación y altura máxima establecidas en los apartados anteriores.

5. Condiciones de uso.

- a. El uso principal será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
- b. Además del uso pormenorizado de vivienda y de los equipamientos y servicios públicos que con carácter obligatorio deberán contemplarse en, al menos, la proporción establecida, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - **Establecimientos Hoteleros.**
  - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.



- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

**2. Ordenanzas de aplicación en las Áreas de Reforma interior con Ordenación Detallada.**

**2.1. Área de Reforma Interior ARI.1. "Ladera Mirador del Río".**

- a. Las condiciones particulares de aplicación para el suelo edificable lucrativo residencial (M.1-1) serán las establecidas para la zona de Ordenanza del Suelo Urbano Consolidado "Edificación Aislada en Parcela" (ZO.5) en lo referente a parcelación, posición, forma y volumen y uso.

- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 40% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima establecida es la que aparece grafiada en el plano de "Ordenación Completa".
- La máxima edificabilidad es la deducida de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.
- La tipología dominante será la de vivienda plurifamiliar aislada en parcela y el número máximo de viviendas a materializar se calculará en aplicación del parámetro 1 vivienda/250 m<sup>2</sup> de parcela. No obstante se permite la tipología de vivienda unifamiliar aislada al objeto de reconocer total o parcialmente las edificaciones existentes en el ámbito del Área.

- b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

**2.2. Área de Reforma Interior ARI.2 "Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios".**

- a. Ordenanza de aplicación Manzanas M.2-1 y M.2-1

Le serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado

"Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones (ZO.4-2). La máxima edificabilidad será de 13.110 m<sup>2</sup> de techo y el número máximo de viviendas 114. En el caso de segregación de la manzana, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en las que se materializará la edificabilidad destinada a viviendas protegidas

La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

**2.3. Área de Reforma Interior. ARI.3 "Recinto Ferial".**

- a. Ordenanzas de aplicación Manzanas M.3-1 y M.3-2.

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas edificaciones" (ZO.4-2), con las siguientes consideraciones:

- Las edificabilidades y número de viviendas asignados, de manera orientativa, a cada una de las manzanas son:

M-3.1. 6.862 m<sup>2</sup> (60 viviendas).

M-3.2. 11074 m<sup>2</sup> (96 viviendas).

La suma de ambas edificabilidades y del número de viviendas (17.936m<sup>2</sup>) y 156 viviendas) se entiende un valor máximo a redistribuir, en su caso, entre ambas manzanas.

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- b. Manzana M.3-3: Ordenanza específica: "Edificación singular-2" (OE) definida en el apartado 1 del presente artículo.





- c. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa de la edificabilidad destinado a vivienda protegida. En el caso de segregación de la/s manzana/s, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en que, en su caso, se materializará la edificabilidad destinado a vivienda protegida.

**2.4. Área de reforma Interior. ARI 4 "Borde Nororiental de Los Cuartillos".**

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación detallada (Manzanas M.4-1, M.4-2, M.4-3, M.4-4, M.4-5) serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Bloque Lineal" (ZO-3). Cada una de las manzanas resultantes se considera una unidad edificatoria, no permitiéndose, por tanto, su parcelación. La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

**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."
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 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo 20 m<sup>2</sup>
- Fondo mínimo 30 m<sup>2</sup>

El número máximo de viviendas permitidas se calculará en aplicación de 1 viv/1000 m<sup>2</sup>

**2.6. Área de Reforma Interior. ARI.6 "Entorno de la Iglesia".**

Las normas particulares de aplicación para la parcela M.5-1 serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1) con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre la manzana, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.



- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.
- En el supuesto de innecesidad de formulación de Estudio de Detalle, la edificación se alineará al vial obligatoriamente. En caso contrario, el Estudio de Detalle que se redacte podrá establecer retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.
- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

**2.7. Área de Reforma Interior. ARI.7 "Nueva Fachada a CN-340".**

- Ordenanza de aplicación manzana M.7-1.
  - Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2).
  - La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.
  - La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 10.708 y el número de viviendas 93: En el caso de parcelación de la manzana el proyecto de parcelación distribuirá porcentualmente a las superficies de parcelas resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas donde haya de materializarse la edificabilidad destinada a vivienda protegida:
- Ordenanza de aplicación manzana M.7-2.
 

Las Normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Servicios Terciarios-1" con los siguientes consideraciones:

- La posición del edificio quedará libre de condiciones pudiéndose, bien alinear a vial, bien separarse de todos o algunos de los linderos
- La ocupación sobre y bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana.
- La máxima edificabilidad asignada a la manzana es de 3.292 m<sup>2</sup>

**2.8. Área de Reforma Interior ARI.8 "Borde Urbano Norte 1".**

- Ordenanza de aplicación en Manzana M.8-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1), con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre las parcelas, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.
- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.
- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

- Ordenanza de aplicación Manzana M.8-2.

Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2). La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 9.384 m<sup>2</sup> y el número de viviendas de 81.



c. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización de la edificabilidad destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional", retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

**2.9. Área de Reforma Interior. ARI.9 "Antiguo Hotel San Patricio".**

a. Ordenanza de aplicación en Manzana M.9-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1), con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre las parcelas, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.
- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.
- En relación a las edificaciones existentes compatibles con la ordenación detallada se estará a lo dispuesto en las condiciones de la zona de ordenanza "edificación tradicional" para los tipos de obras permitidos en parcelas edificadas no sujetas al régimen de fuera de ordenación.
- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Ordenanza de aplicación en Manzana M.9-2.

Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2). La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La máxima edificabilidad asignada a la manzana es de 9.024 m<sup>2</sup> y el número de viviendas de 79.

c. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización de la edificabilidad destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo, podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional", retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación. En el caso de segregación de la/s manzana/s el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas donde haya de materializarse el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**2.10. Área de Reforma Interior. ARI-10 "Calle Almadraba"**

En la Manzana M.10-1 serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Servicios Terciarios-1" con las siguientes particularidades:

- La manzana será indivisible, objeto de un único proyecto arquitectónico.
- la altura máxima será de cuatro (4) plantas y 15 metros.
- Se establece una superficie máxima edificable de 7.000 m<sup>2</sup> y un número mínimo de plazas hoteleras de 200.
- El uso principal es el de **Establecimiento Hotelero**.





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

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanísticas son:
  - AMU.2 "Puente Romano"
  - AMU.3 "Núcleo Residencial Guadacorte"
2. Los suelos incluidos en estas áreas pertenecen a la categoría de suelo urbano consolidado por encontrarse urbanizados aun cuando no tengan la condición de solar, en aplicación de las determinaciones reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.
3. Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
4. A juicio del Excmo Ayuntamiento será potestativa la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora del paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
5. Los propietarios de los suelos incluidos en estas áreas deberán completar la urbanización para poder ejercitar sus derechos. En este sentido el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

TITULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

**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.

En el caso de los suelos urbanizables no sectorizados de reserva podrá procederse a la sectorización siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POT.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Público del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de



Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

**Artículo 11.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2 .**

1. Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.
2. La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 0,4 y 0,5 mt/m2s.
3. En el supuestos de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con uso global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno de la Vega del Guadarranque.
4. La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General.

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

1. Los usos globales permitidos de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de reserva son:
  - En los ámbitos SUNS- 3. GUADACORTE SUR I y SUNS-4 .GUADACORTE SUR II, el Uso Global es el Residencial.
2. Las edificabilidades y densidades máximas establecidas para cada ámbito del SUNS de reserva son:
  - a. En el ámbito SUNS- 3. GUADACORTE SUR I: 0.30 m2t/ m2s y 25 vivienda/hectárea aplicables a la totalidad del ámbito.

b. En el ámbito SUNS- 4. GUADACORTE SUR II: 0.30 m2t/ m2s y 25 vivienda/hectárea aplicables a la totalidad del ámbito.

3. En los ámbitos en los que se reconozca la posibilidad de implantar el uso residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo el 35% de la edificabilidad residencial total.
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.
5. El Plan de Sectorización de los ámbito del suelo urbanizable de reserva (SUNS-3 y SUNS-4), incorporará esquemas de accesos desde la A-7 (Antigua carretera Nacional N-340) y los correspondientes estudios de tráfico y capacidad para atender a la demanda, conforme a lo establecido en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras.

En dicho Estudio de Tráfico y Capacidad se incluirá expresamente el análisis de la capacidad para atender la demanda de salida de la carretera en hora punta. El Plan de Sectorización contemplará e, en su caso, las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento del nivel del servicio y las condiciones de seguridad de la autovía A-7

**TITULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

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

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen
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 usos en el suelo no urbanizable.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.
  4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.
  5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.
  6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje
  7. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

**Artículo 12.2.1. Clases de Usos.**

1. El uso global del Suelo No Urbanizable de Los Barrios es el Uso Agropecuario, definido conforme a los Artículos 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.
2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados característicos del uso global agropecuario:
  - a. **Actividades agrícolas:** Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
    - a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.
    - a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante.
    - a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
  - b. **Actividades ganaderas:** Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.
  - c. **Actividades vinculadas a la explotación agraria:**
    - c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.





Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.

- c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en ningún caso a menos de setecientos cincuenta (750) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de quinientos (500) metros en el caso de uso de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil doscientos (1.200) metros del suelo urbano o urbanizable.

- c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.

- c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

- d. **Actividades medioambientales.** Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

- d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.



- d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.
3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:
- Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
  - Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.
  - Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.
4. Las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales 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, 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.

**Artículo 12.2.4. Usos de equipamientos públicos.**

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderá que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en

el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:
- Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
  - Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
  - Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.
  - Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación





del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

- e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.
  - f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias. *Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 20/2002, e 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.*
  - g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a. Parcela mínima vinculada: No se establece parcela mínima, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación.
  - b. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.
  - c. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

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

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohíban y previa declaración expresa de actuación de interés social.
3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías
  - A. **Industrias no compatibles con el medio urbano**, de acuerdo a lo definido en el Artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
    - a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
    - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
    - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
    - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población





- c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
  - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano o del urbanizable.
  - e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.
  - 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%)
  - g. Ocupación máxima: El treinta por ciento (30%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
  - h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
  - i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
  - j. Las industrias existentes en suelo no urbanizable que no cumplan las anteriores condiciones podrán seguir desarrollando su actividad, pudiendo realizar obras de conservación, consolidación y hasta las de mejora encaminadas al cumplimiento de las normas de seguridad y sostenibilidad.
- B. **Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano.** Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 75 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de 10 Has para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.
- Las condiciones para su implantación son:
- a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
  - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- C. **Industrias Energéticas.** Son aquellas dedicadas a la generación de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles no renovables o de recursos renovables (centrales fotovoltaicas). Se descarta la localización en el término municipal de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 Provisionalmente PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 POR EL SECRETARIO GENERAL



alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas como máximo un 50% superior a la emitida si se utilizara gas natural (Tipo Argelia).

A las Industrias energéticas les serán de aplicación las condiciones establecidas para las industrias incompatibles con el medio urbano de Los Barrios.

En todo caso se cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
- b. No podrá implantarse a menos de 750 metros de zonas urbanas, ni de 300 de la vivienda más próxima, ni de 100 metros de la carretera.
- c. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.
- d. Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.
- e. La parcela mínima será de 10 hectáreas.

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

1. Los equipamientos privados, los usos recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos. En todos los casos la parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas

2. **Equipamientos privados:** Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos; centros de enseñanza técnica de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del Artículo 12.2.6 anterior; centros ecuestres, parques de agua y otros análogos. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

3. **Recreativos:** Que corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

Las instalaciones permanentes de restauración (las casa de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

4. **Establecimientos hoteleros rurales;** Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:
  - a. **Establecimientos Hoteleros modalidad rural:** establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:
    - Estar constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas independientes.
    - No superar tres plantas, sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardilladas y de trasteros. Estas zonas no superarán un veinticinco por ciento (25%) de la ocupación de esa planta.



- Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- Su capacidad alojativa no será inferior a veintiuna plazas.
- Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- 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 todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, modificado por Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o Norma que lo sustituya

b. **Complejos turísticos rurales:** Establecimientos hoteleros que reúnen las siguientes características:

- Conjunto de inmuebles, que constituyendo una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas.
- Que la capacidad máxima por inmueble sea de veinte plazas.
- Los inmuebles de alojamiento no superarán las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta.
- Estarán dotados de zonas verdes comunes.
- Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- La parcela mínima vinculada será de veinte (20) hectáreas.

c. Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística.

En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente,

pudiendo disponer de hasta un máximo de 6 plazas/Ha si no cumple con los requisitos exigidos en el apartado siguiente.

Las Casas Rurales de nueva creación, deberán estar vinculadas a un explotación agraria o forestal existente como complemento de ésta, y dispondrán de un máximo de 5 plazas/Has, con superficie mínima de 2 hectáreas, y distancia mínima en línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial, y un máximo de 12 Habitaciones o 24 plazas. La rehabilitación que conlleve ampliación de más de un 30% de la edificación existente, se asimilará a un supuesto de nueva planta, debiendo cumplir los requisitos establecidos para las casas rurales de nueva creación.

d. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 26/2018, de 23 de enero o norma que lo sustituya. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

5. **Campos de golf**

- Para los de nueva implantación que estuvieran en su totalidad en suelo no urbanizable: Deberán ser de, al menos, dieciocho (18) hoyos, y tener una parcela mínima vinculada de sesenta (60) hectáreas, ser homologable por la administración competente, y cumpla con todos los requisitos establecidos por el presente Plan para este uso pormenorizado. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.
- Se permitirán edificaciones vinculadas al campo de golf tales como club social y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 2.000 m<sup>2</sup> de techo edificable, ni superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.





- c. También son autorizables, como complementarios, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cuatro (4) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo.
  - d. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 43/2008 de 12 de febrero modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio y Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía 4. Campos de Golf.
6. Con carácter de supletoriedad, para lo no previsto en sus condiciones específicas para cada actividad autorizable, se cumplirán los siguientes requerimientos:
- a. El treinta por ciento (30%) de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
  - b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
7. Se prohíben las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas turísticas vacacionales"

**Artículo 12.2.8. Uso de vivienda Agropecuaria**

- 1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

- 2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas.
  - Parcela mínima vinculada: única y contigua de siete (7) hectáreas en secano y tres con cinco (3,5) hectáreas en regadío.
  - Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre tres con cinco (3,5) y diez (10) hectáreas, doscientos (250) metros cuadrados; en parcela superiores a diez (10) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. En parcelas superiores a veinte (20) hectáreas, cuatrocientos metros cuadrados.
  - Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.
  - Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
  - Separación mínima a carretera: cien (100) metros.
  - Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: quinientos (500) metros.
  - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: trescientos (300) metros
- 3. Condiciones generales de implantación.
  - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
  - b. Garantía de vinculación a la explotación.
  - c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
  - d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
  - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
  - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.



4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

**Artículo 12.3.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

**a. Parque Natural de Los Alcornocales.**

1. Dentro del término de Los Barrios el Parque Natural de Los Alcornocales afecta 25.304 Has., correspondiendo al 76 % de la superficie del término municipal. Destaca la importancia y el buen estado de conservación de, prácticamente, un único bosque de alcornoque con acebuchales y quejigales, gran variedad arbórea y arbustiva y la existencia de canutos que conservan formaciones de laurisilva. La fauna también es destacada por la variedad específica caracterizada por la presencia de corzos, ciervos y multitud de rapaces. La tradicional explotación del alcornocal se basa en la extracción corchera, la caza, la agricultura en secano y la ganadería.
2. Para los usos característicos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Parque Natural de Los Alcornocales se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) de dicho espacio natural protegido, aprobado por Decreto 87/2004, de 2 de marzo.
3. Las normas del PORN y PRUG también se aplicaran a los terrenos incluidos en las subcategorías de dominio público hidráulico y sistema viapecuario que se encuentren dentro del ámbito de la delimitación del Parque Natural

**b. Paraje Natural de las Marismas del Río Palmones.**

1. Localizado en la margen izquierda del río Palmones supone una pequeña parte del Paraje Natural Marismas del Palmones, abarcando desde el entronque de este con el río Guadacorte hasta su desembocadura en la Bahía de Algeciras. Si bien la mayor parte del Paraje se localiza

dentro del término de Algeciras, una fina franja de la desembocadura del Palmones se integra en esta figura de protección en el término de Los Barrios, presentando marcados caracteres marismeños, lo que condiciona las características de su suelo, el evidente carácter halófito de su flora y el marino de su fauna.

2. Para los usos característicos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Paraje Natural se estará a lo dispuesto en el PORN y PRUG de dicho espacio natural protegido, actualmente en fase de Proyecto de Decreto. Mientras no se produzca la aprobación de su planificación específica será de aplicación el régimen establecido en la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

**c. Sistema Viapecuario, distinguiendo entre las vías pecuarias existentes y los trazados alternativos propuestos en el presente Plan General.**

El sistema viapecuario aparece representado en el plano de ordenación nº 3 "Ordenación estructural. Suelo No Urbanizable". El régimen del sistema viapecuario será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y en el artículo 8.3.5 de las presentes Normas urbanísticas. Los suelos del sistema viapecuario del término tienen la consideración de Sistema General.

**d. Dominio Público Hidráulico.**

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1 / 2.001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en la Sección Primera del Capítulo II del Título VIII y el artículo 8.3.3 de las presentes Normas urbanísticas.

En el plano nº 3 "Ordenación estructural. Suelo No urbanizable" se exponen los cauces más significativos para los que se propone el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Se propone para estas áreas la regeneración de su vegetación natural en aras de la creación de hitos paisajísticos lineales y la restauración ecológica, quedando orientados a los usos de protección medioambiental y de generación de espacios de interés



APROBADO POR  
*Trinidad*  
 EN SESIÓN DE  
 14-12-2020  
 JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
 SECRETARÍA GENERAL



didáctico y recreativo de uso público que legalmente le corresponden.

Dentro de estos suelos se distinguen por su especial singularidad y potencialidad como nuevos espacios naturales, turísticos y deportivos los Embalses de Charco Redondo y El Prior, láminas de agua embalsadas artificialmente para el abastecimiento de los núcleos de población, del sector industrial y de la agricultura. El objeto de su especial protección es promover su conservación, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose éstas a la mejora de las formaciones vegetales, control de aterramiento, contaminación y eutrofización y a operaciones de limpieza.

El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos, las condiciones y particularidades del sector de Embalses, se establecen en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

**e. Dominio Público Marítimo Terrestre.**

El régimen de los suelos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre será el establecido en la Legislación Sectorial correspondiente: Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. .

**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". 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.

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.

Todos estos espacios son susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en los artículos 48 y 49 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos incluidos en esta subcategoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, será el establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

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"

**Artículo 12.3.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.**

1. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística los sectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas como anexo a estas Normas Urbanísticas.

**a. Aljibe Forestal.**

Estas zonas, además de su valor intrínseco como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, muestran un fuerte potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del





Parque Natural, siendo fundamentales en la previsión de avenidas fluviales.

El objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal, pinar y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios, integración con los sistemas de vías pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando un gradiente entre las masas puras, las mixtas de acebuchal/alcornocal y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

**b. Acebuchales.**

Constituyen este sector los bosques de alcornoques y acebuches con sotobosque y las formaciones climáticas de arbustos y matorral, presentes en las cotas superiores y vaguadas del interfluvio Palmones- Guadarranque o aledaños al Parque Natural de los Alcornocales. Tienen un valor intrínseco como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, mostrando un especial potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, siendo fundamentales en la previsión de avenidas fluviales y procesos erosivos. Su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de las Dehesas, le da una funcionalidad acorde con la naturaleza

El objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios, integración con los sistemas de vías pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando una retícula de masas puras, mixtas de acebuchal/alcornocal/matorral y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales

potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

**c. Vegas Fluviales.**

Constituyen este sector las llanuras y terrazas fluviales. Se trata de suelos que, por lo general, han sido objeto de una intensa transformación con la implantación de usos agrícolas en las vegas de los principales ríos, empleadas para la explotación agrícola y ganadera. Se encuentran en los interfluvios de los cursos bajos del Palmones, Guadacorte y Guadarranque y presentan ocasionalmente ocupación por edificación, a pesar del alto riesgo de inundación existente.

El objeto de su especial protección es el mantenimiento de los usos agrícolas, control de calidad de las aguas superficiales y subterráneas ante riesgos de contaminación por fertilizantes y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación.

Además de los usos medioambientales, se admitirán los usos públicos de espacios libres y recreativos en este ámbito.

**d. Bosque Isla de "El Palacio".**

Se trata de un pinar de 53 Has. formado por pino piñonero junto con ejemplares de algarrobo y casuarinas, todos ellos resultado de repoblaciones y plantaciones. El sotobosque aparece disperso y con escaso porte debido a la acción del ganado y los desbroces, presentando especies propias del matorral propio de degradación del alcornocal, como la lavanda, el brezo, aulagas y enredaderas sobre un pastizal en el que se han citado especies herbáceas endémicas de la flora. Estos valores ambientales justifican su inclusión en el Inventario de los "Bosques-Isla" de la Provincia de Cádiz publicado en 2001 por la Consejería de Medio Ambiente.

**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."

f. **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 larestauración 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 de conservación, 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.
2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos clasificados como no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, será el

establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso se autorizan las actividades cinegéticas.

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS Y TRANSITORIAS.**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA**

1. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas, esto es, el 29 de Julio de 1988, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y, los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1989 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección el siguiente régimen jurídico:
  - A. En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre.
 

En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efecto expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.
  - B. Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:
    - 1ª. Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.
    - 2ª. Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el





límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima en el que se acredite el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la regla 2ª de la Disposición Transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, según la redacción dada por la Ley 53/2.002 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

- 3º. En el ámbito del Conjunto Histórico, será de aplicación preferente las medidas derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico.
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 Real Decreto 867/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
    - 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 previa autorización de la Administración de la Comunidad 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.

- c. Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. Hasta tanto se tolerarán los usos amparados en las citadas concesiones.
  - d. Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.
3. En todo caso, con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no pueden tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actualización se prestan los servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre. Así mismo, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estará sujetos a la autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL.

1. La 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



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisionalmente*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14-12-2020  
Fdo.: *[Signature]* SECRETARÍA GENERAL



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.

2. 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.



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Positivamente*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14.12.2020  
FOLIO: SECRETARÍA GENERAL



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

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

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





APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Disposicion*  PLENO  
EN SESIÓN DE *14-12-2020*  
Fdo.: *[Signature]* SECRETARIO GENERAL



**ANEXO 1**  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 Plenaria  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14/12/2020  
 Fdc.: SECRETARÍA GENERAL



ARI 5.  
ASENTAMIENTO DE LAS PRESAS



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0	M <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0	viv
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	71.203	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.955	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	9,97	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,252	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	71	viv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	5.184(1)	0	5.344
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO			ÁREA DE REPARTO S.		
USO Y TIPOLOGÍA			ÁREA		
COEFICIENTES					
PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL	1				
PLURIFAMILIAR MANZANA	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15				
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3				
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3				
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1				
TERCIARIO I	1				
TERCIARIO II	1				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,3278	23.341,5	21.007,35	2.334,15(2)	0	
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Regularización del asentamiento de "Las Presas" y mejora de las deficiencias puntuales detectadas en el sistema infraestructural.					
V. DETERMINACIONES VINCULANTES					
El trazado del viario.					
VI. RECOMENDACIONES					
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					
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN (USO URBANO) (SOPORMENORIZADA) (1)					
1 SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					85.859
2 TIPOMORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA			SUP EDIFICABLE (orientativo)
		MC	MAB	MCR	MA
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIFI. AISLADA
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL				
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA				
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA				
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA				
UA	UNIFAMILIAR AISLADA				17.955
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2				
TI	TERCIARIO 1				
TII	TERCIARIO 2				
3 ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.5 de las Normas Urbanísticas					
4 OBSERVACIONES					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			II. CARGAS URBANÍSTICAS (1)		
1 INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE OPCIONAL	P. URBANIZACIÓN	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
2 SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN				
3 INICIATIVA					
4 PLAZOS	1º CUATRIENIO				
(1) Sustitución por su equivalencia en dinero conforme al apartado 3 del artículo 55 de la Ley 2/2012					
(2) Compensación Económica sustitutiva conforme al artículo 64.1 de la Ley Andaluza 7/2002					





APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisoriamente*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14-12-2020  
Fdo.: SECRETARIO GENERAL



**ANEXO 2**  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.





APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisionalmente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: SECRETARÍA GENERAL



S-1. NUEVA FACHADA ORIENTAL A LA VEGA DEL GUADACORTE

SECTOR		
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE PUENTE ROMANO
2. DENOMINACIÓN	S-1. NUEVA FACHADA ORIENTAL A LA VEGA DEL GUADACORTE	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	


DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	19.102	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	192	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR:	46.840	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	32.802	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	58	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,7	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	278	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	11.445	0	2.510	0	14.379
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		
ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTES	ÁREA DE REPARTO 10.º
USO Y TIPOLOGÍA		
PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL	1	1
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)
0,53	24.889	22.400,1
		EXCESOS AP. (UA)
		2.488,9
		0

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

Fachadización del borde oriental de la Barrada de Puente Romano mediante el esponjamiento y completación de la trama urbana del asentamiento y la configuración de un viario de borde en contacto con la Vega Grande de Guadacorte que contribuya a aliviar los flujos a través de la calle de Puente Romano. Incluir en la resolución de las carencias dotacionales y de espacios libres de la barrada de Puente Romano, a través de la ampliación del equipamiento existente a la entrada de Puente Romano, la completación de la manzana residencial existente al norte del ámbito, mediante una piza de equipamiento que junto con la obtención de suelo destinado a espacios libres aporten singularidad y significación al ámbito ordenado.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

La localización del suelo de equipamientos. El trazado del viario en contacto con el Sistema Local de espacios Libres. Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m<sup>2</sup> lecho. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización de la edificabilidad destinado a vivienda protegida.

**VI. RECOMENDACIONES**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					18.506	
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA					SUP. EDIFICABLE (orientativa)
		MC	MAB	MCR	MA	
		M COMPACTA	M ABIERTA	M CERRADA	M EDIF. AISLADA	
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL					21.862
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					m <sup>2</sup>
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m <sup>2</sup>
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					m <sup>2</sup>
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA					10.920
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					m <sup>2</sup>
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2-					m <sup>2</sup>
TI	TERCIARIO 1					m <sup>2</sup>
TII	TERCIARIO 2					m <sup>2</sup>
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
Las establecidas en el artículo 10.2.6. de las Normas Urbanísticas						
4. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES		
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>		
1 INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E DETALLE	P URBANIZACION
2 SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3 INICIATIVA		
4 PLAZOS	1º CUATRIENIO	
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>		
1 CARGAS SUPLEMENTARIAS		

\* El Proyecto de urbanización que se formule 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.



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Positivamente*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14-12-2020  
Fdo.:  SECRETARÍA GENERAL



**ANEXO 3**  
SUELO URBANIZABLE. SECTORIZADO Y ORDENADO.  
SECTORES.

0001164



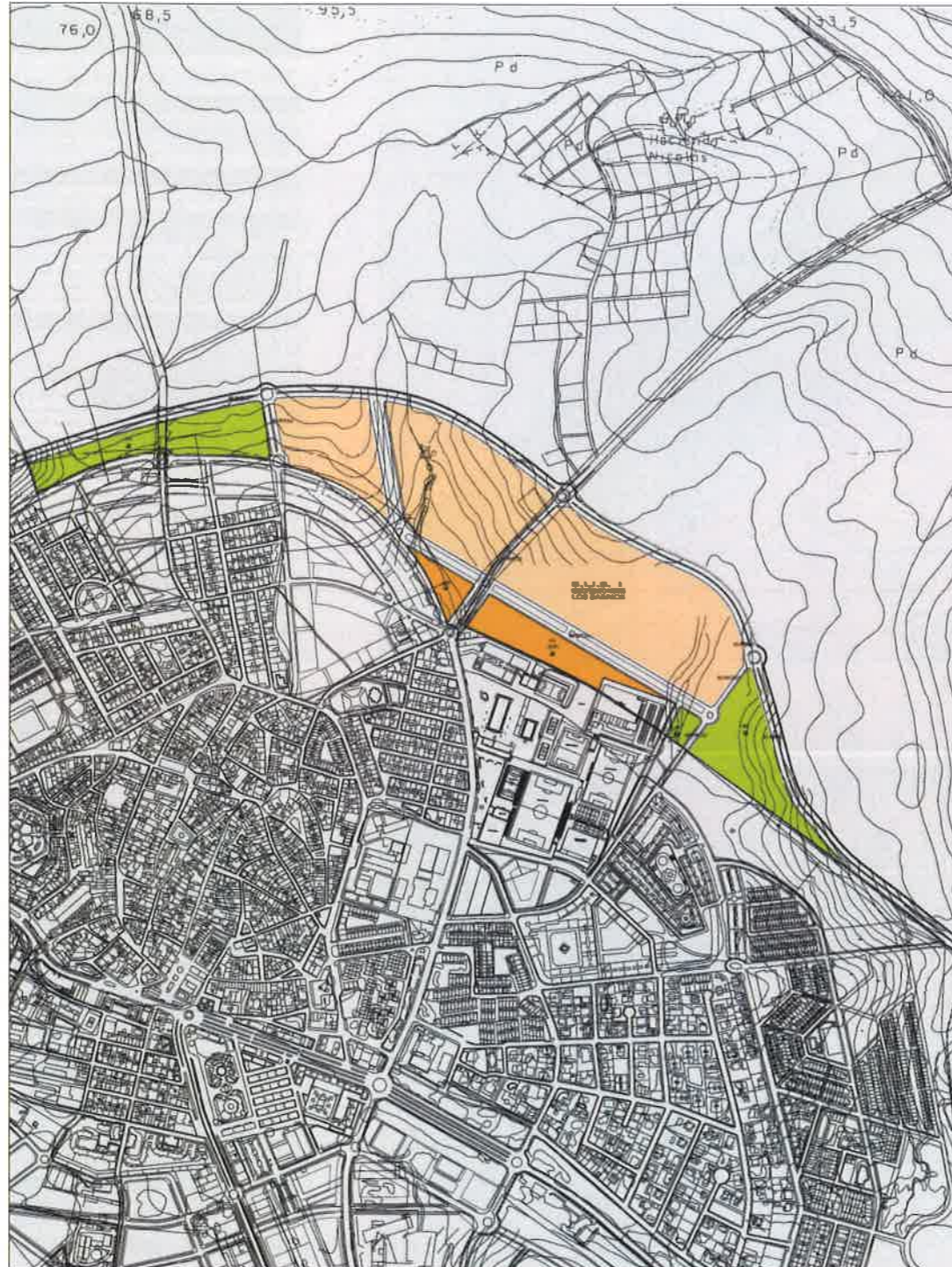




APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisoriamente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL DE LA VILLA LOS BARRIOS



SUS 1.  
 SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS



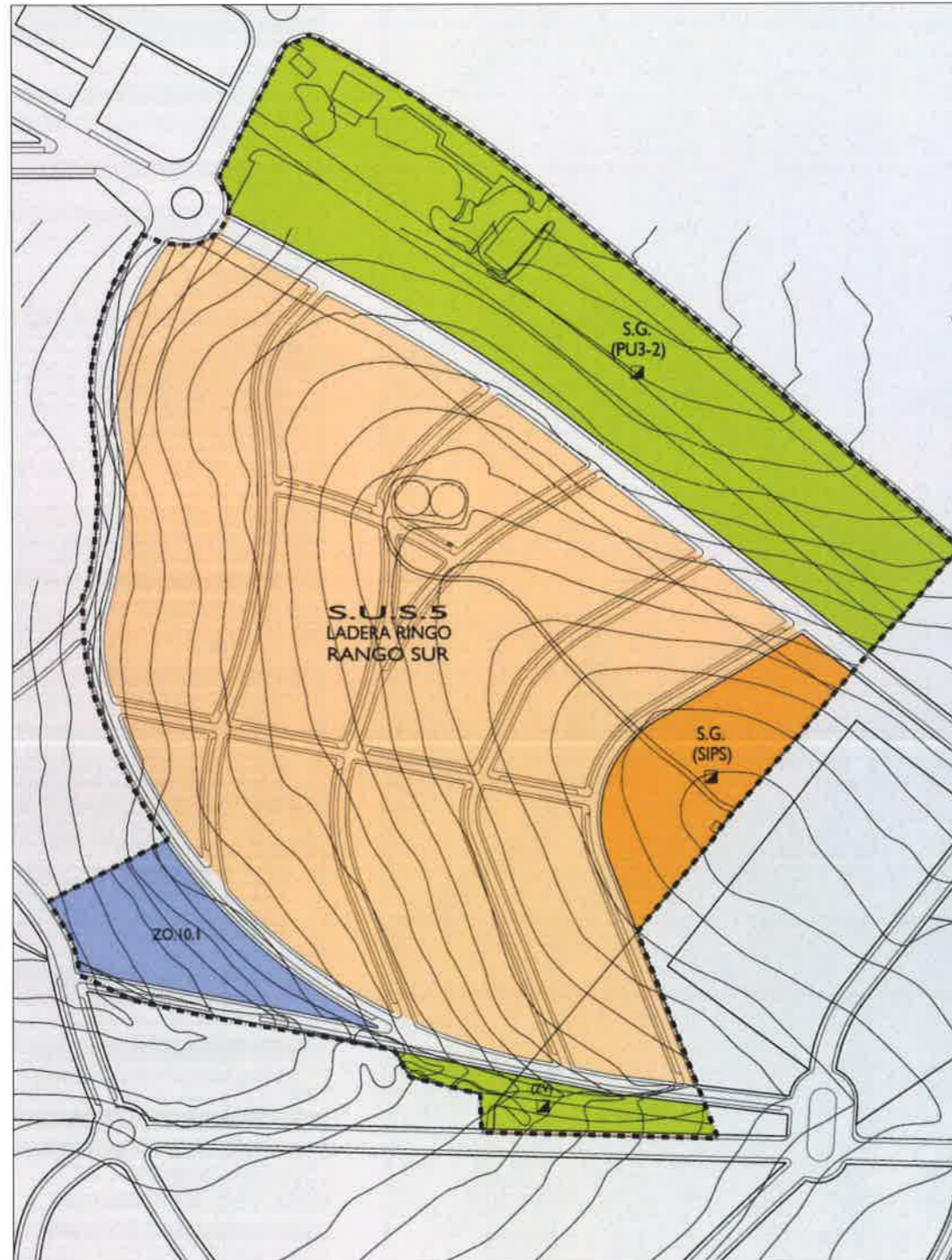
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-1	SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
II. CATEGORÍA DE SUELO					
SECTORIZADO					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	219.744	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	57.040	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	49.600	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	22,5	viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	7.440	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	496	viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	17.360	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,2595	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	173	viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
1. ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO 2			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,2274		UA/ m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN					
* USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE					
- RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE				1	
- RESIDENCIAL VIVIENDA VPO				0,5	
- SERVICIOS TERCIARIOS				0,9	
* SECTOR				1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)		
47.616	44.906,93	2.029,07	0		
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
SG- RVB2-2. TRAMO 2 RONDA NORTE DEL NUCLEO DE LOS BARRIOS		34.786		m <sup>2</sup>	
SSEQ- D2. AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO MUNICIPAL LOS BARRIOS		11514		m <sup>2</sup>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )		
30%	art.17 LOUA y RP	art.17 LOUA y RP	SIORD. P. P.		
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
1. Obtención de la reserva de suelo para el tramo RVB 2-2 del Sistema General Viario de Nivel Interurbano "Ronda Norte", que formaliza el límite septentrional del sector.					
2. Conseguir una adecuada articulación entre el sector y el ámbito de ciudad colindante resolviendo, de manera selectiva, la conexión entre los ejes estructurales de la ciudad y la Ronda Norte.					
3. Integrar en el sistema de espacios libres del sector las formaciones naturales preexistentes.					
4. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.					
III. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.					
1. El trazado del tramo del Sistema General viario RVB 2-2.					
2. El trazado del sistema General viario de Nivel Urbano RVC.					
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 30% del total de viviendas del sector.					
4. La localización del sistema de espacios libres de carácter local con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las distancias y alecciones de usos derivados del Reglamento de Policía Mortuoria como consecuencia del cementerio existente.					
5. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.					
IV. RECOMENDACIONES					
1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector.					
V. OBSERVACIONES					
1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN					
1. PLANAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		2º. Cuatrienio			
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR					
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.					
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS					
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.		18 €/UA			
La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector.					



APROBADO POR **PLENO**  
*Posicionalmente*  
 EN SESIÓN DE **14-12-2020**  
 Fdo: **SECRETARÍA GENERAL**

**JUNTA GOBIERNO LOCAL**  
**MAYORADO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA LOS BARRIOS**  
**SECRETARÍA GENERAL**

SUS-5.  
 SECTOR LADERA DE RINGO RANGO SUR



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-5	SECTOR LADERA DE RINGO RANGO SUR				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
I. CLASE DE SUELO							
SUELO URBANIZABLE							
II. CATEGORÍA DE SUELO							
SECTORIZADO							
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	122.612	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	36225	m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	31500	m <sup>2</sup>		
3. DENSIDAD	25,7	viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	4725	m <sup>2</sup>		
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	315	viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	11025	m <sup>2</sup>		
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,2954	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	110	viv		
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 2						
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2274			UA/ m <sup>2</sup>			
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN							
* USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE							
- RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1						
- RESIDENCIAL VIVIENDA VPO	0,5						
- SERVICIOS TERCIARIOS	0,9						
* SECTOR	1,35						
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
4. APROV. OBJETIVO (UA)	34976,81	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	25.101,65	6. CESIÓN APROV. (UA)	2.789,07	7. EXCESOS APROV. (UA)	6.902,53
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR							
SGEL-PU-3.2 PARQUE LINEAL CC-440	27.461			m <sup>2</sup>			
SGEO-SIPS CENTRO CULTURAL CORTIJO GRANDE.	6.387			m <sup>2</sup>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )				
Art. 17 LOUA y RP	Art. 17 LOUA y RP	Art. 17 LOUA y RP	ORD. P. P.				
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
1. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema general de Espacios Libres PU-3 "Parque Lineal" asociado a la travesía de la CC-440.							
2. Resolver la relación y conectividad con la carretera vieja de Algociras a través de la rotonda de la montera del Torero.							
3. Resolver la continuidad con los sectores urbanos colindantes a través de un viario de direcniz sensiblemente paralela a la travesía de la CC-440.							
4. Reconocimiento de la localización del Geriátrico actualmente en fase de construcción y completión del área dotacional mediante la localización de una reserva para Sistema General de Equipamientos.							
5. Reconocimiento de las instalaciones actuales del Museo del Corcho.							
6. Resolver la conexión con el área colindante de "Cortijo Grande" mediante la completión del sistema local de espacios libres localizado sobre la vaguada existente.							
7. La oferta tipológica deberá ser diversa, adaptándose a las características topográficas y relevancia paisajística de la Ladera del Ringo Rango Sur. En este sentido se plantea que, al menos el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías plurifamiliares, preferentemente aisladas en parcela.							
III. DETERMINACIONES VINCULANTES							
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.							
1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Varios y de Equipamientos incluidos en el sector.							
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.							
IV. RECOMENDACIONES							
V. OBSERVACIONES							
1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)							
OTRAS DETERMINACIONES							
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN							
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial						
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación. (Iniciativa Pública)						
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio						
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR							
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., así mismo se incluye la urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres incluidos en el Sector.							
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS							
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	18 €/UA						
La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuana que compense la superficie del tramo original afectado por el sector							

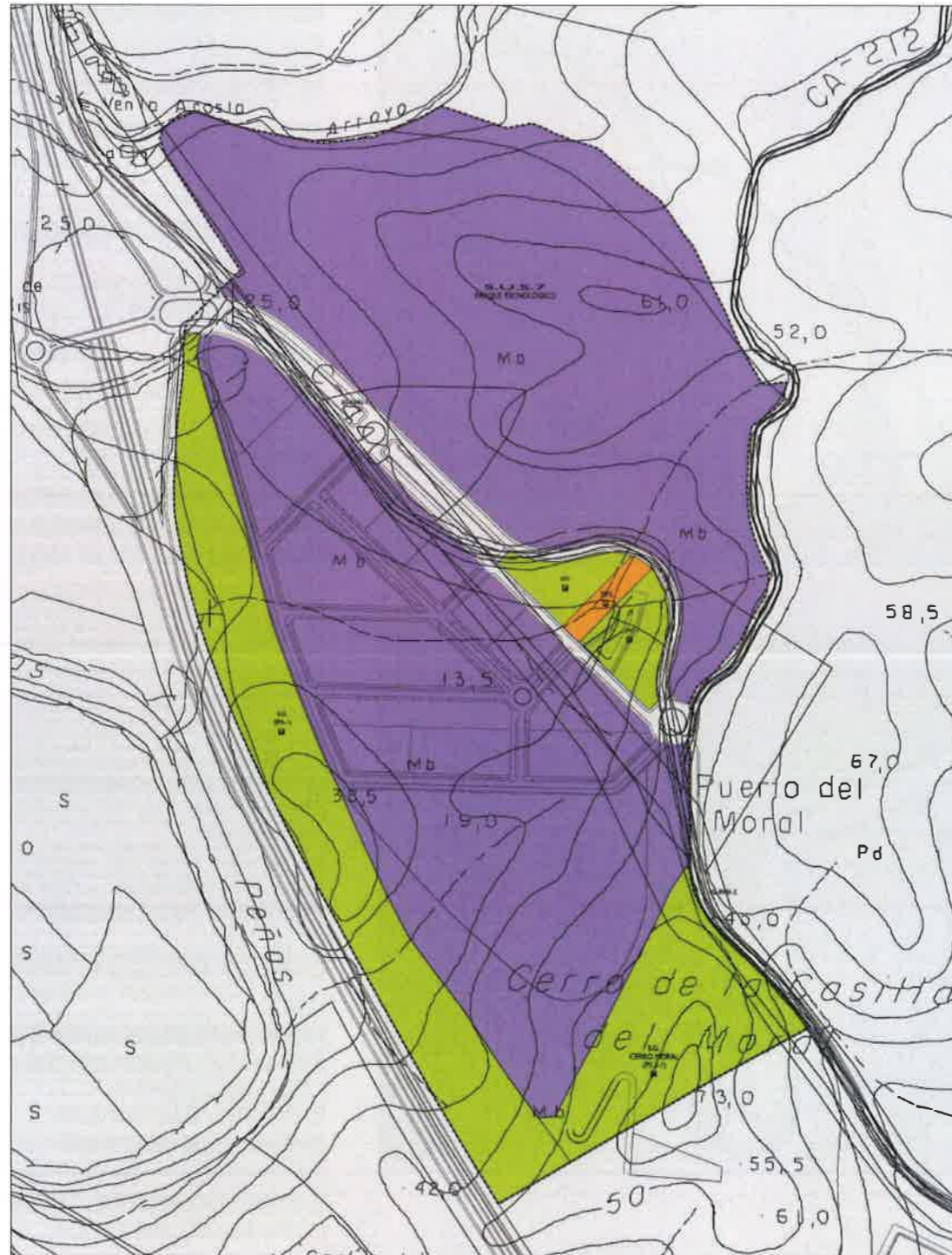
0001166



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 Pleno  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



SUS-7  
 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

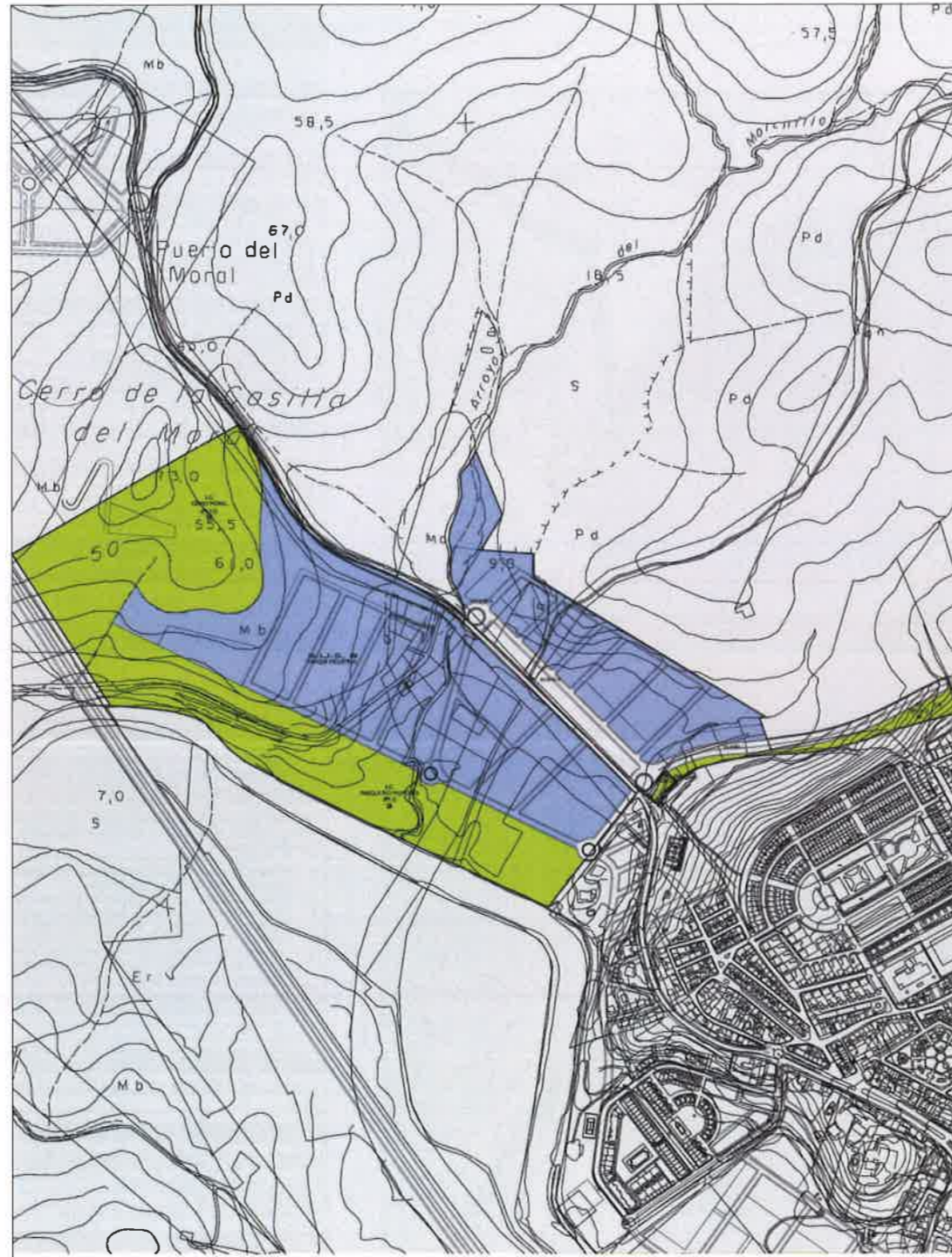


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-7	SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	579.000 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	208.440 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Parque Tecnológico	6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	0 viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO 4	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,27 UA/m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
• USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		0,75	
• SERVICIOS TERCIARIOS AVANZADOS		1	
• SECTOR			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
159.339	140.627	19.633	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG-RVB1-1. TRAMO 1 CC-440	28.744 m <sup>2</sup>		
SGEL-PS-3-1. PARQUE DEL CERRO DEL MORAL	38.097 m <sup>2</sup>		
SGEL-AP-1. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381	69.375,5 m <sup>2</sup>		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )
según art. 17 LOUA y RP	según art. 17 LOUA y RP	según art. 17 LOUA y RP	según ORD. P.P.
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ol style="list-style-type: none"> <li>Formalización de la entrada al Parque Tecnológico mediante una estructura viaria (RVB 1-1) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad de incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas.</li> <li>Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres PS-3 "Parque Suburbano Cerro del Moral" y el Área de Integración Paisajística de las Infraestructuras que resuelve la fachadización del Parque hacia la A-381.</li> <li>El sistema local de espacios libres se localizará preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No urbanizable en la subzona norte del Parque Tecnológico y con la carretera comarcal a Jimena de la Frontera.</li> <li>El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.</li> </ol>			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.			
<ol style="list-style-type: none"> <li>La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Varios incluidos en el sector.</li> <li>En el ámbito del Parque Suburbano Cerro del Moral se planteará la localización de una pieza dotacional compatible de carácter singular que fortalezca la capacidad de atracción de este espacio.</li> <li>El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.</li> <li>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 habitats 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 mercedoras 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.</li> </ol>			
IV. RECOMENDACIONES			
V. OBSERVACIONES			
1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación. (Iniciativa Pública)		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.			
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	16 €/UA		
La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector			



APROBADO POR **PLENO**  
*Provisionalmente*  
 EN SESIÓN DE **14-12-2020**  
 Fdo.: EL SECRETARIO GENERAL

**SUS-8.**  
**SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS**



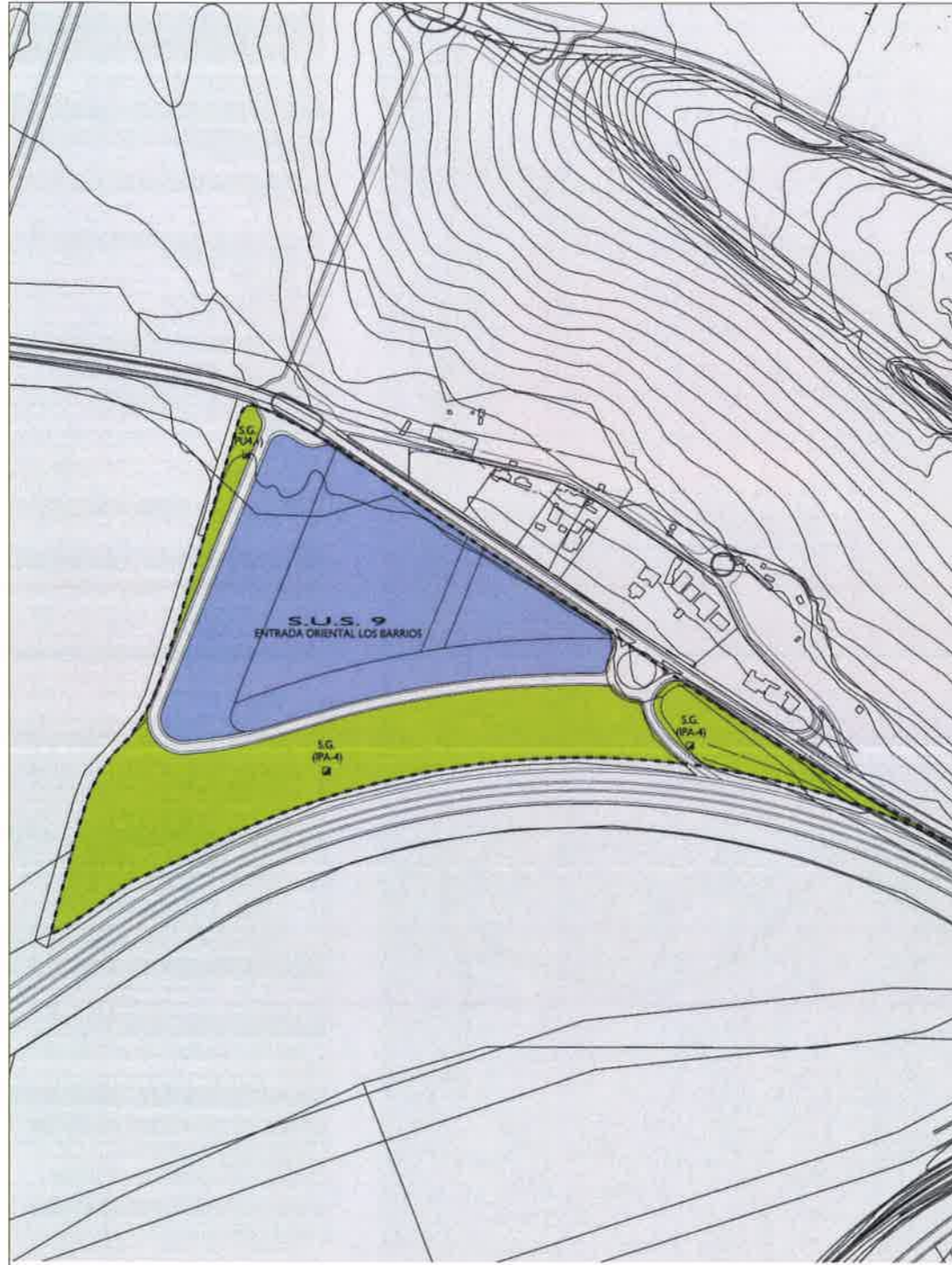
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-8	SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
II. CATEGORÍA DE SUELO					
SECTORIZADO					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	394918	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	118.475	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Act. Económicas		6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	0	viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0	viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 5				
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,21				
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	0,7				
• USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	1				
• ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
• SECTOR					
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)		
82932,5	74.639,25	8.293,25	0		
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
SG- RVB1-3. Tramo 3 CC-440	17.439				
SG- RVB2-1. Tramo 1 de la Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios	8.750,5				
SGEL-PS-2. Parque del Río Palmones	76.492,00				
SGEL-PS-3-2. Parque del Cerro del Moral	72.340,42				
SGEL-PU6-2. Ampliación Parque de Lazareto	7.299				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES					
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )		
s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	S/ORD. P. P.		
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
1. Formalización de la entrada al Parque Industrial mediante una estructura viaria (RVB 1-2) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad de incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas. 2. Obtención de la reserva de suelo destinada a los parques suburbanos PS-3 "Parque del Cerro del Moral" y PS-2 "Parque del río Palmones" pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan General. 3. Completar el Parque Urbano de la Ladera de Lazareto hasta contactar con el Sistema General Viario de Nivel Interurbano de la Ronda Norte de Los Barrios (RVB 2-1). 4. Integrar en el sistema local de espacios libres el cauce del arroyo Morenillo y su entorno. 5. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se valorará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana. 6. En la zona del sector localizada al norte de la CC-440, los objetivos de la ordenación serán la búsqueda de soluciones que permitan la integración paisajística de las edificaciones industriales existentes, regularizando su fachada e incorporando parte del sistema de espacios libres de carácter local.					
III. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.					
1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector. 2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa. 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.					
IV. RECOMENDACIONES					
V. OBSERVACIONES					
1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN					
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización				
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-				
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio				
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR					
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.					
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS					
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	18 €/UA				
La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector.					



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Prorrogamente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



SUS-9.  
 SECTOR ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-9	SECTOR ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	84780 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	34.082 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Act. Económicas	6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	0 viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,402 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO B	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,229 UAI/m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
• USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
• ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
• SECTOR			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
19.414,62	17.473,158	1.941,462	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SGEL-IPA-4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA A-381		33.551 m <sup>2</sup>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )
art.17 LOUA y RP	art.17 LOUA y RP	art.17 LOUA y RP	S/ORD. P.P.
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
1. Obtención de la reserva de suelo destinada al Área de Integración Paisajística de la A-381 integrante del Sistema General de Espacios Libres previsto en el Plan General de Ordenación Urbánística.			
2. Implantar una oferta terciario-comercial acorde con la singularidad posicional del sector en el modelo urbano-territorial propuesto por el Plan General.			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.			
1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Varios incluidos en el sector.			
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.			
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, el objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito y ser informado por la Dirección General de Carteras del Estado.			
IV. RECOMENDACIONES			
V. OBSERVACIONES			
1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		Compensación	
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		1º. Cuatrimestre	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.			
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.		18 €/UA	
La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector.			



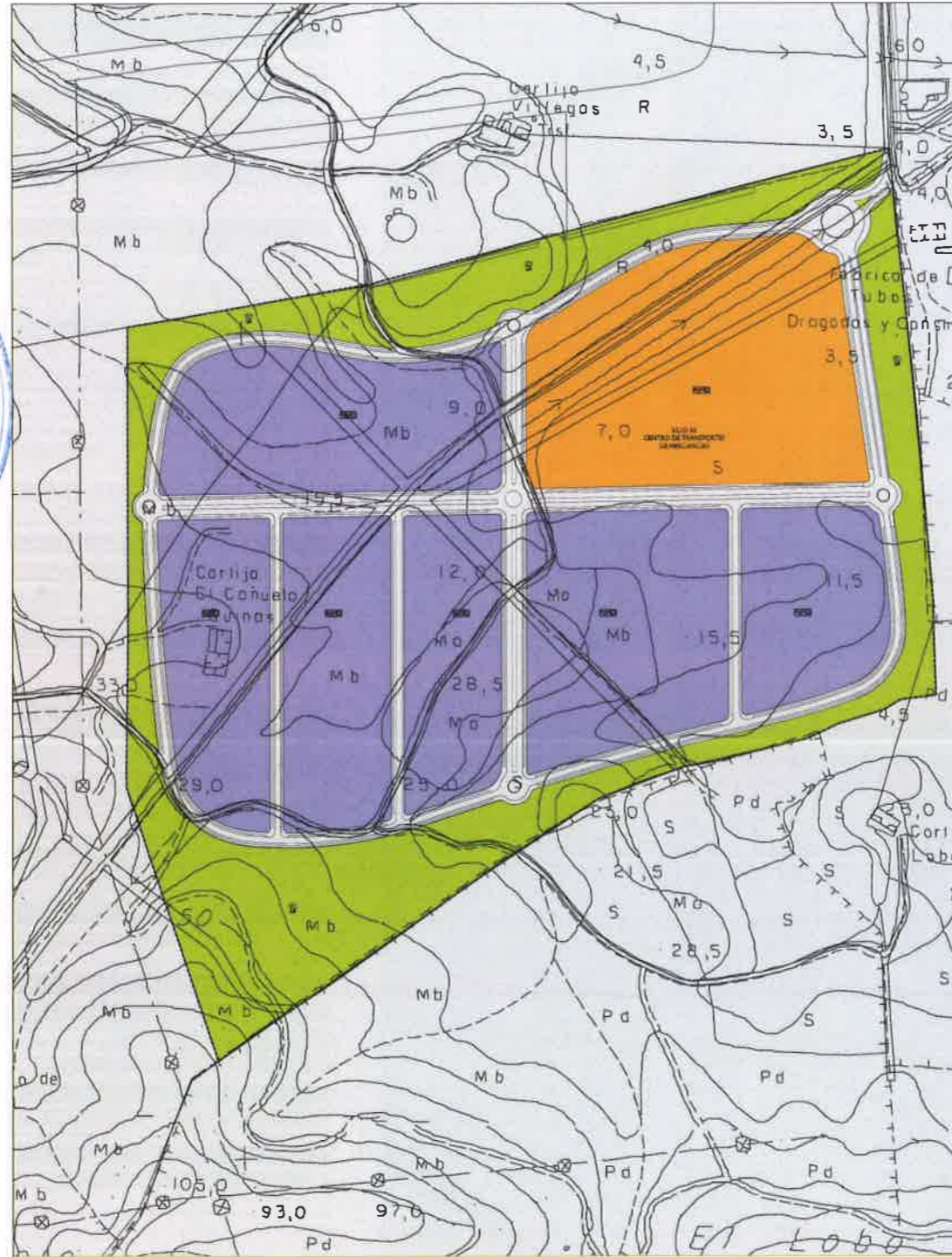
# Los BARRIOS

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

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisional mente*  
 EN SESIÓN DE PLENO  
 14-12-2020  
 Fdo. SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS BARRIOS  
 SECRETARÍA

SUO-10.  
 SECTOR CTM-1



SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUO-10	SECTOR CTM-1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
ORDENADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	700.913 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	244.796 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	CTM	6.1. MÁXIMA EDIF. RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	0 viv/has	6.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0 viv	7. EDIF. DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3492 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0 viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 7		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2095 UA/m <sup>2</sup>		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN			
• USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
- CTM			
• SECTOR			
1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
146.877,6	132.189,84	14.687,76	0
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )
171.901	-	105.661	173.475
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ol style="list-style-type: none"> <li>A fin de integrar la ordenación del sector en el territorio, los espacios libres se localizarán preferentemente en el entorno de la ribera del río Guadarranque y en la ladera occidental (límites oriental y occidental del sector). De igual modo, se calificarán de espacios libres las formaciones arboladas de quercinas con malorral.</li> <li>Se tratará de diseñar adecuadamente la transición entre la actuación urbanística y el suelo no urbanizable colindante (Finca de El Lobo).</li> <li>Se apuesta por implantar una trama reticular aséptica, que, por un lado, posibilite la materialización de actividades y tipologías edificatorias diversas y, por otro, permita racionalizar la funcionalidad y canalización de diferentes tipos de tráfico y los trazados infraestructurales necesarios.</li> <li>El diseño del espacio público incorporará elementos referenciales que aporten legibilidad y reconocimiento al espacio resultante. Avenidas de sección generosa, bulevares que traten de significar la direccionalidad perpendicular al cauce del Guadarranque fortaleciendo las relaciones visuales entre la ribera del río y la ladera, adecuada elección de elementos para la configuración del paisaje urbano (arbolado de alineación, diseño del mobiliario urbano, señalización de las diferentes áreas del Centro de Transportes de Mercancías, etc). Complementariamente, se velará por una localización adecuada de las piezas dotacionales y de actividades terciarias que permitan introducir signos figurativos que redunden en la singularización del paisaje productivo.</li> </ol>			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<ol style="list-style-type: none"> <li>El viario graficado en los planos de ordenación completa.</li> <li>La localización del sistema local de espacios libres.</li> <li>La localización de la parcela del CIS de 105.661 m<sup>2</sup> de superficie y cuya edificabilidad asciende a 105.661 m<sup>2</sup>.</li> <li>La mejora y acondicionamiento del viario de conexión entre la actuación y el puente de Los Timbales.</li> <li>La ejecución de una depuradora de filtro biológico en el interior del ámbito.</li> <li>En el desarrollo de los Estudios de Detalle de cada manzana se garantizará la no afectación de las formaciones de las Quercinas existentes, que quedarán obligatoriamente integradas como espacios no edificables complementarios al sistema de Espacios Libres de carácter local.</li> </ol>			
IV. RECOMENDACIONES			
V. OBSERVACIONES			
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB).</li> </ol>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación. (Iniciativa Pública)		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A. entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.			
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	18 €/UA		
La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector			

0001170

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Ponencia*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14-12-2020  
Fdo.: *JF* SECRETARÍA GENERAL  


ANEXO 4  
SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO.

0001171

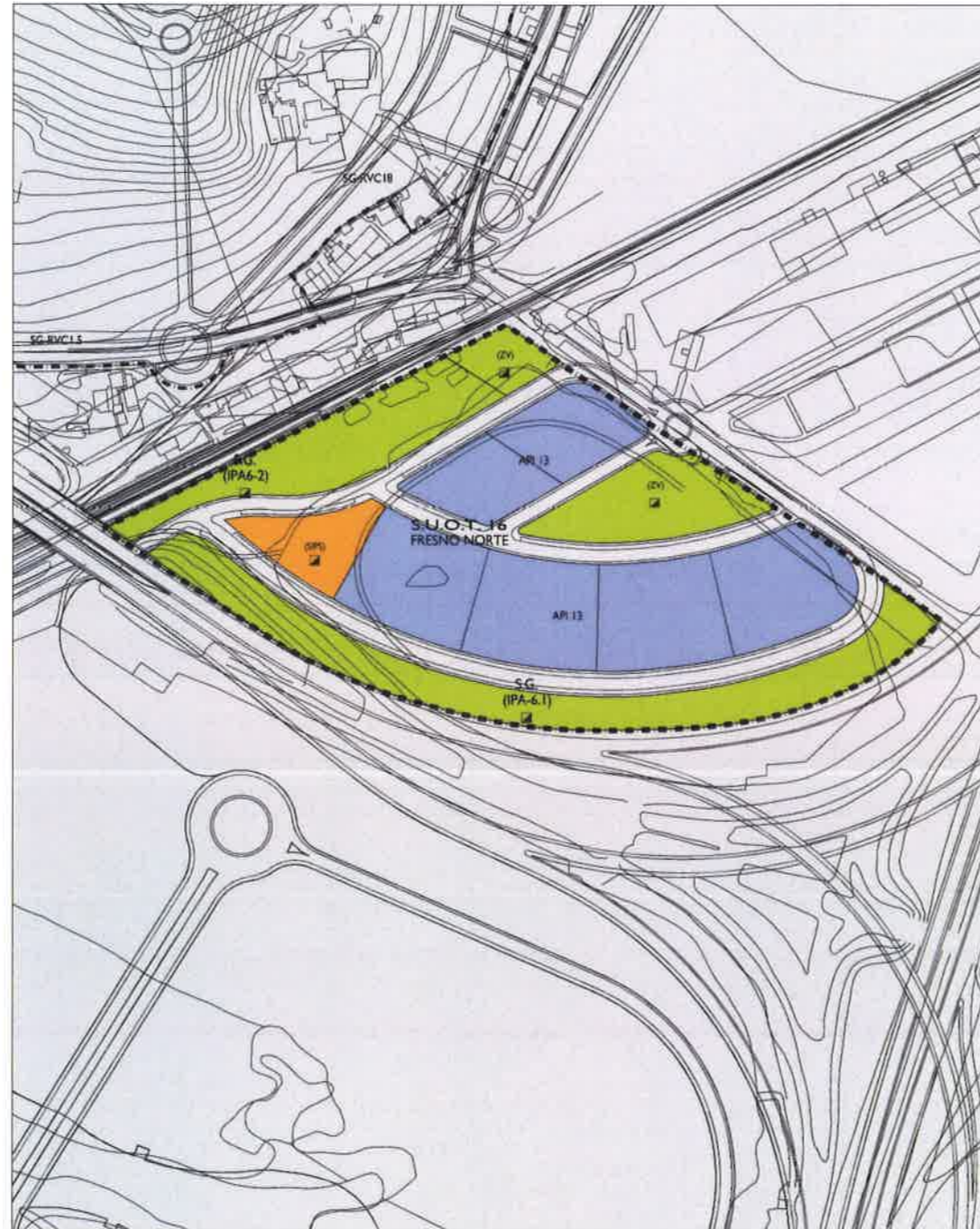




APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Definitivamente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 FOM. SECRETARÍA GENERAL



SUOT-16.  
FRESNO NORTE



SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN				S.U.O.T.16 FRESNO NORTE			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
I. CLASE DE SUELO							
SUELO URBANIZABLE							
II. CATEGORÍA DE SUELO							
ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO							
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
1. SUPERFICIE DEL SECTOR		69.745 m <sup>2</sup>		4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.		-viv./has	
2. USO GLOBAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS		5. COEFICIENTE DE EDIF.		0,402m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
3. DENSIDAD		-		6. MÁXIMA EDIF.		26.037,49 m <sup>2</sup>	
				7. EDIF. DESTINADA A VPO		-	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
1. ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO 1					
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,229UA/m <sup>2</sup>					
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN		0,57					
USO Y TIP. SECTOR		1					
		0,57					
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
4. APROV. OBJETIVO (UA)		5. APROV. SUBJETIVO (UA)		6. CESIÓN APROV. (UA)		7. EXCESOS APROV. (UA)	
16.630		14.967		1.663		-	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
I. RESERVAS DOTACIONALES							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MINI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MINI. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
6.974,5	22.514,57	-	-	2.789,80	-	11.779,36	-
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Los establecidos en la Modificación del Plan General de Los Barrios aprobada definitivamente el 23 de Diciembre del 2003 No obstante, será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle con la finalidad de acordar el trazado del viario de conexión entre las áreas de El Fresno Norte y Fresno Sur, en caso de existir discrepancias con la documentación gráfica contenida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General.							
III. DETERMINACIONES VINCULANTES							
El viario local de carácter estructurante así como la localización de las reservas dotacionales y de espacios libres tanto de carácter local como general.							
IV. RECOMENDACIONES							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)							
ACTIVIDADES ECONÓMICAS							
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		S/ESTUDIO DETALLE m <sup>2</sup>					
2. TIPOMORFOLOGÍA		MORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA		MC		MAB		MCR	
		M. COMPACTA		M. ABIERTA		M. CERRADA	
A		ABIERTA				M. EDIF. AISLADA	
C		CERRADA					
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN							
Las establecidas en la Modificación del PGOU de Los Barrios Aprobada Definitivamente el 23 de Diciembre del 2003.							
4. OBSERVACIONES							
OTRAS DETERMINACIONES							
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN							
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PROYECTO URBANIZACIÓN *					
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		REPARCELACIÓN					
3. PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE URBANIZACIÓN		1 CUATRIENIO					
II. CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS							
1. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.							

\* El Proyecto de urbanización que se formule incluirá las medidas correctoras concretas que se deriven de los estudios de inundabilidad del Rto Palmones, al objeto de garantizar la no inundabilidad del ámbito.





APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisional*  PLENO  
EN SESIÓN DE 14-12-2020  
Por: SECRETARIO GENERAL



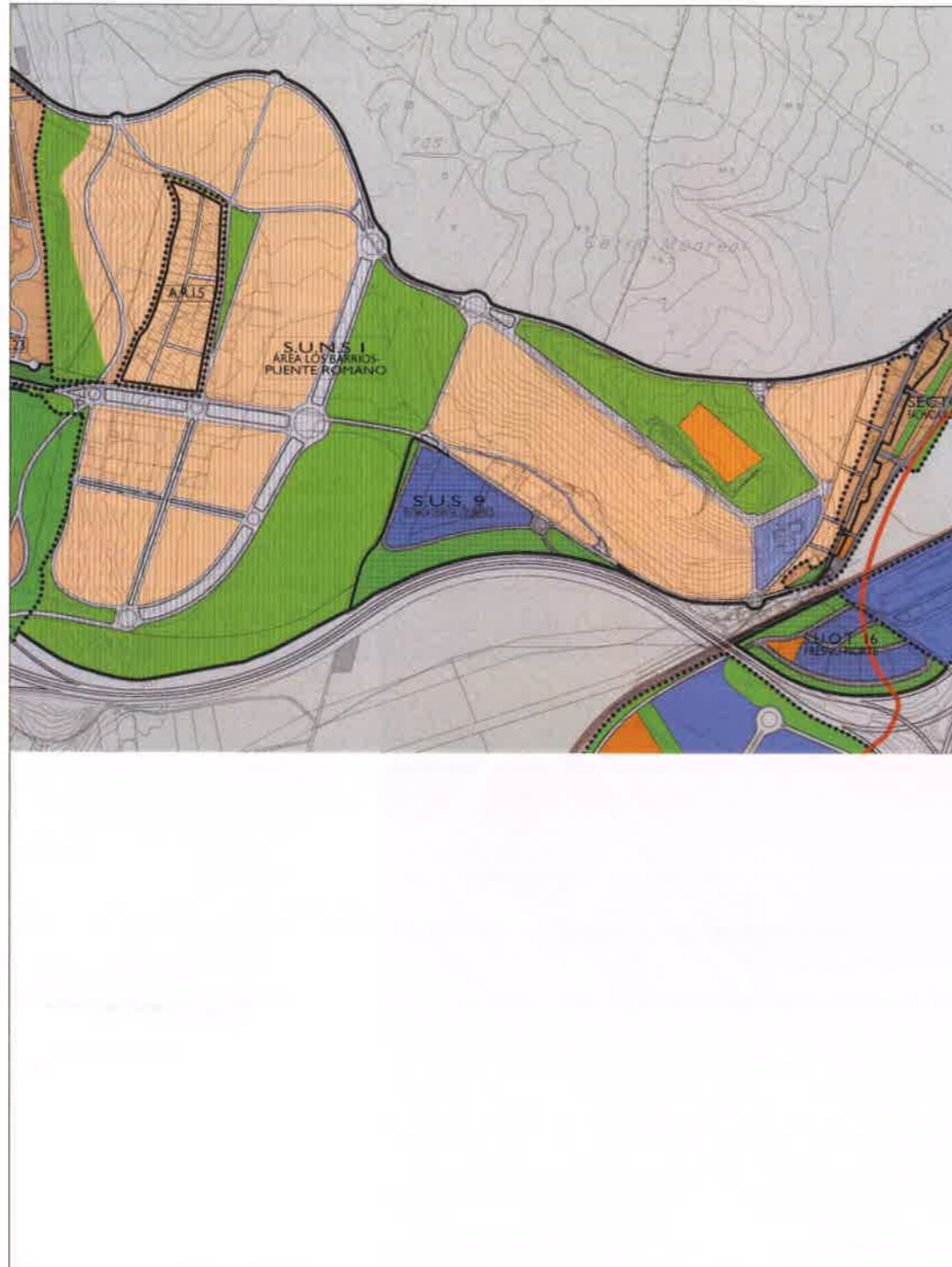
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. ANEXO 5

0001173





SUNS-1.  
ÁREA DE LOS BARRIOS-PUENTE ROMANO



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUNS-1. ÁREA DE LOS BARRIOS-PUENTE ROMANO
DESCRIPCIÓN	Ámbito localizado al norte de la A-381 entre el núcleo principal de Los Barrios y el núcleo secundario de Puente Romano.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
-------------------	-------------------

II. CATEGORÍA DE SUELO	NO SECTORIZADO DE CARÁCTER ESTRATÉGICO
------------------------	--

III. USOS INCOMPATIBLES	Actividades Económicas, Centro de Transportes de Mercancías.
-------------------------	--

IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	1. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito una vez quede garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
---------------------------------------	---

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán localizarse de tal manera que contribuyan a la conciliación del crecimiento propuesto con el trazado de las grandes infraestructuras, tanto básicas ( tendidos eléctricos) como viarias ( Trazado del A-381)
---	---

DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1.377.604 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD MAX(VII/HAS)	30 vvi / has
4. LIM EDIFICABILIDAD	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
(RVB2-3) Ronda Norte	24.250 m <sup>2</sup>
(RVB3-1) Ronda de la Bahía	24.357 m <sup>2</sup>
PU-1 Parque del Cerro de Ringo Rango Norte	15.482 m <sup>2</sup>
PU-4 Parque Este	21.3221 m <sup>2</sup>
PU-5 Parque de Cerro Blanco	89.998 m <sup>2</sup>
AIIP-3 Área de Integración Paisajística de la A-381	57.287 m <sup>2</sup>
SIPS-2 Ladera de Cerro Blanco	16.308 m <sup>2</sup>

III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	1. El objetivo principal será implantar un parque de viviendas que absorba las demandas residenciales de la Aglomeración de conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Campo de Gibraltar.
---	--

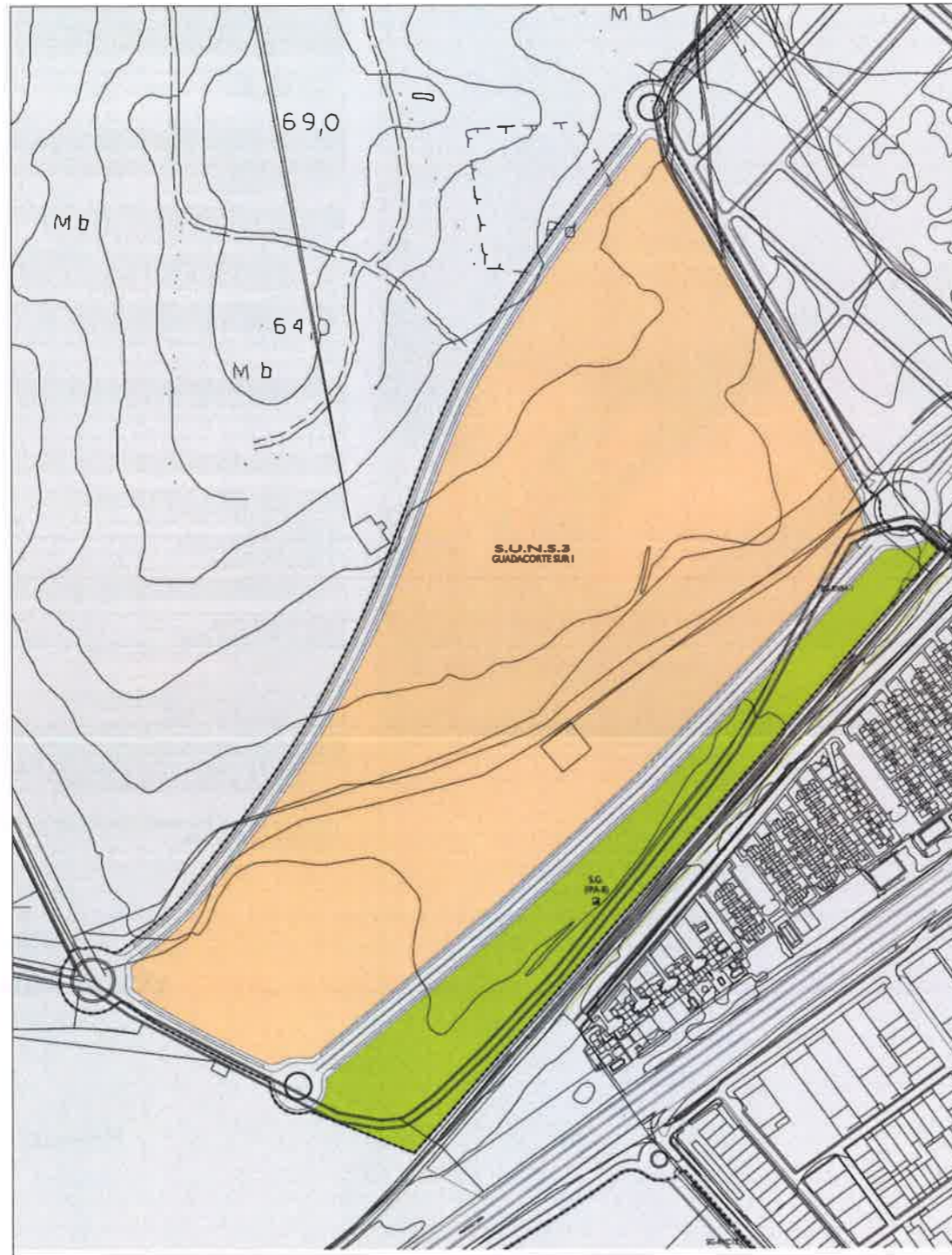
\*Podrá procederse a su sectorización siempre que el Plan de Sectorización se ajuste a los requerimientos establecidos en el Plan Subregional de Ordenación del Territorio.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisoriamente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14/12/2025  
 Fdo: *[Signature]* SECRETARIO GENERAL

0001174



SUNS-3.  
GUADACORTE SUR I



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN	SUNS-3 GUADACORTE SUR I
DESCRIPCIÓN	Ámbito localizado al norte del trazado de la Línea Ferroviaria ( Algeciras Bobadilla), entre el núcleo de Puente Romano y Guadacorte Norte I.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	NO SECTORIZADO DE RESERVA
III. USOS INCOMPATIBLES	Actividades Económicas, Centro de Transportes de Mercancías.
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	1. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito una vez quede garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán localizarse en posición adyacente al trazado la línea Ferroviaria Algeciras-Bobadilla. Con ello se garantizará, la adecuada integración paisajística de la misma en el modelo urbano propuesto. 2. El sistema General Vial de Nivel Interurbano (RVB 3) y (RVB-4) se adaptará al trazado establecido en los Planos de Ordenación Nº 2 "Ordenación Estructural. El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos globales" y Nº 4 "Ordenación Estructural. Suelo Urbano y Urbanizable".
DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	314.375 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD MAX(VIII/HAS)	25 vvi / has
4. LIM EDIFICABILIDAD	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
II. SUPERFICIE MINIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
IPA-6. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA LÍNEA FERROVIARIA EN EL ÁMBITO DE GUADACORTE	45.409 m <sup>2</sup>
III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. Completar el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con los sectores del Plan Vigente Guadacorte 10 y 12, desarrollando una oferta residencial de características similares a los suelos colindantes.	

Podrá procederse a la sectorización siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Parlamentariamente*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo: EL SECRETARIO GENERAL

0001175



SUNS-4.  
GUADACORTE SUR II



**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN	SUNS-4, GUADACORTE SUR II
DESCRIPCIÓN	Ámbito localizado al norte del sector desarrollado del Plan Vigente Guadacorte 12.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
-------------------	-------------------

II. CATEGORÍA DE SUELO	NO SECTORIZADO DE RESERVA
------------------------	---------------------------

III. USOS INCOMPATIBLES	Actividades Económicas, Centro de Transportes de Mercancías.
-------------------------	--

IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	1. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito una vez quede garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
---------------------------------------	---

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán integrar los terrenos en los que se da la presencia de Bosques Islas.
---	--

**DETERMINACIONES VINCULANTES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	177.685 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD MAX(VVI/HAS)	25 vvi / has
4. LIM EDIFICABILIDAD	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

I. SUPERFICIE MINIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO	
---	--

**III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

1. Completar el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con los sectores del Plan Vigente Guadacorte 10 y 12, desarrollando una oferta residencial de características similares a los suelos colindantes
--

Podrá procederse a la sectorización siempre que se constate los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA.

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Por unanimidad*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo: SECRETARÍA GENERAL



0001176





APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Provisionalmente A* PLENO  
EN SESIÓN DE *14-12-2020*  
POR EL SECRETARIO GENERAL



ANEXO 6  
SUELO NO URBANIZABLE. SUBCATEGORÍAS.

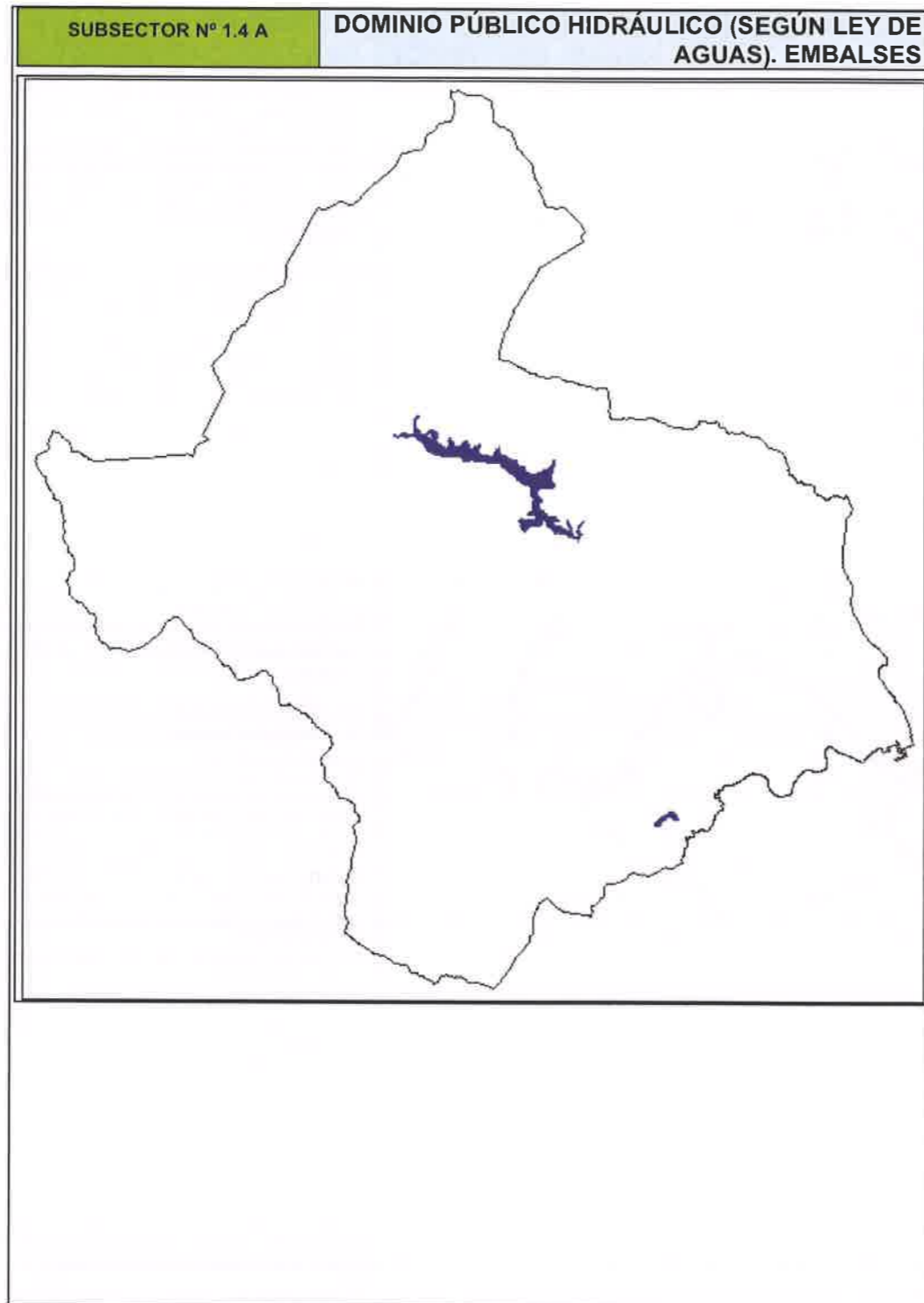
0001177





SUBSECTOR Nº 1.4 A  
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS). EMBALSES

APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Ponsisacuent* PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2022  
 Fdo. SECRETARIO GENERAL

<b>NATURALEZA</b>
Laminas de aguas embalsadas artificialmente para el abastecimiento de los núcleos de población, del sector industrial y de la agricultura, con grandes potencialidades como nuevo espacio natural, turístico y deportivo.
<b>OBJETO</b>
Conservación-protección activa e incremento de las formaciones vegetales potenciales. Debieran ser objeto de actuaciones de restauración, minimización de impactos y de vigilancia de infraestructuras (presas, autovía) y de usos agroganaderos para erradicar los riesgos de eutrofización de estos ecosistemas límnicos y potenciar su naturalidad. Su inclusión en el Parque Natural de Los Alcornocales, declarado como Zona de Especial Protección para las Aves y propuesto como Lugar de Interés Comunitario (LIC), obliga a prestar especial atención a estos valiosos y escasos espacios inundados.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
<p>Área de conservación, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas a la mejora de las formaciones vegetales, control de aterramiento, contaminación y eutrofización, y a operaciones de limpieza.</p> <p>Condicionantes; área con riesgos tecnológicos sobre infraestructuras, área vulnerable a la contaminación de las aguas superficiales y área con riesgo de pérdida de biodiversidad.</p> <p>Categoría; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c, e, h, i, j y k), por la presencia de dominio público hidráulico, Pertenencia al espacio natural protegido Parque Natural de Los Alcornocales, de afección a normas de rango superior, de riesgos ciertos derivados del flujo hídrico, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye en la categoría <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica</b>, por su afección por legislación de rango superior, por los riesgos tecnológicos de las infraestructuras, de contaminación según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental y económico, y por los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad, según el art. 46.2b.</p>
<b>USOS</b>
<p><b>CARACTERÍSTICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Medioambiental, abastecimiento de agua.</li> </ul> <p><b>AUTORIZABLES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.</li> <li>-El uso público de ocio y esparcimiento, en relación a los deportes y actividades náuticas, deberá regularse de acuerdo con los objetivos de la conservación. Para ello se tendrá especialmente presente la incidencia de estas actividades sobre la fauna que emplea estos lugares para su alimentación y cría.</li> <li>- Las explotaciones acuícolas.</li> <li>-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.</li> </ul> <p><b>PROHIBIDOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.</li> <li>- Los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los intereses de la conservación o del uso público.</li> <li>- Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 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.</li> <li>- Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.</li> <li>- Queda prohibido cualquier depósito de residuos, la instalación espontánea de usos marginales y la realización de captaciones hídricas.</li> <li>-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los no permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.</li> </ul>

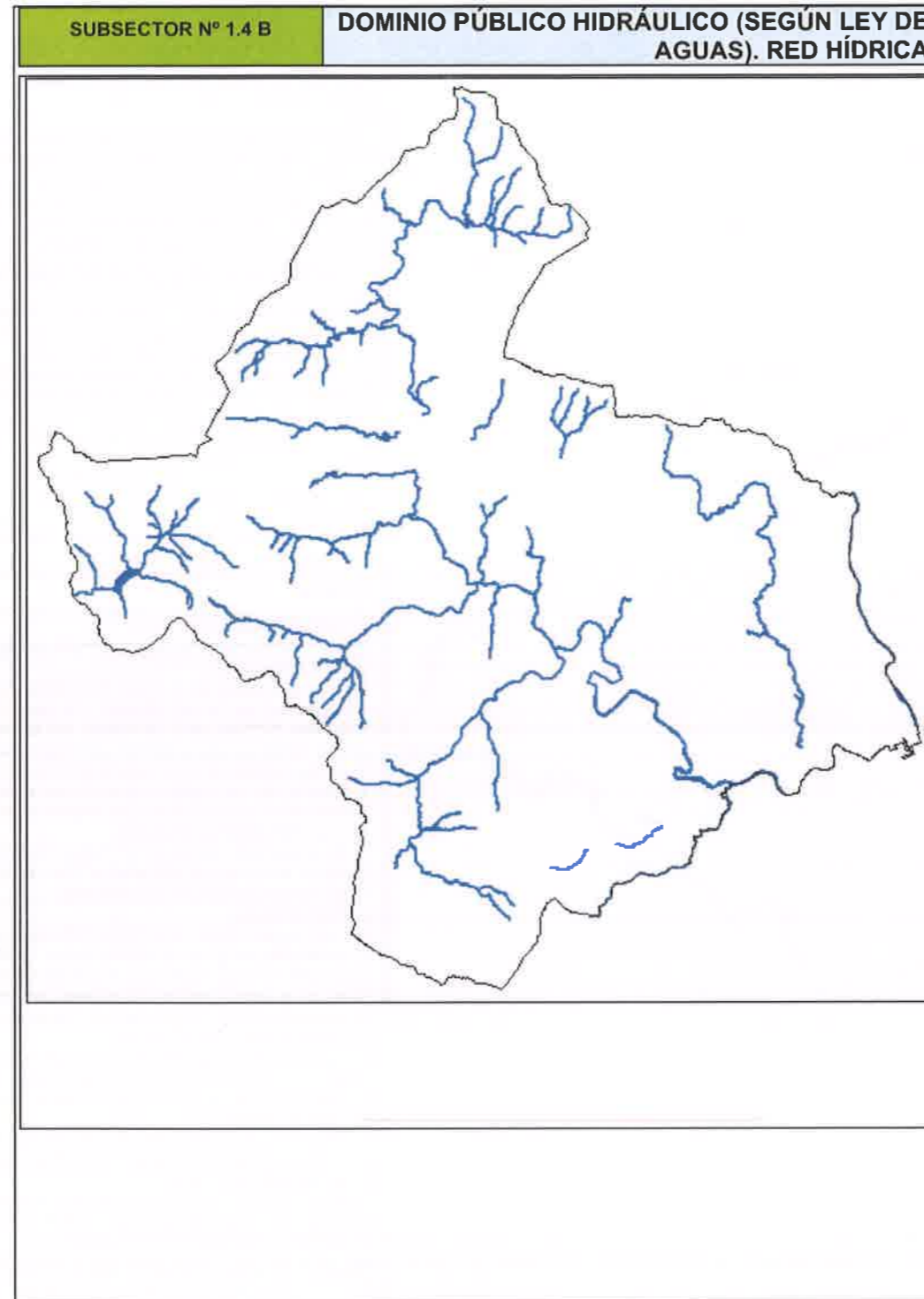
0001178



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo. SECRETARIO GENERAL




SUBSECTOR Nº 1.4 B  
 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS). RED HÍDRICA



<b>NATURALEZA</b>
<p>En esta subcategoría se integran los cauces del Río Palmones, del Guadacortes y del Guadarranque y sus afluentes, así como sus márgenes y riberas. Los cauces se caracterizan en sus tramos medios y bajos por su amplitud, en consonancia con la amplia cuenca drenada y con la escorrentía de la misma, no obstante están ocasionalmente flanqueados por amplias vegas abiertas durante las avenidas, frecuentes dado el régimen hídrico de tipo torrencial. En los cursos altos de ríos y arroyos encajados en las areniscas del Aljibe se propician condiciones biogeográficas excepcionales permitiendo la permanencia de formaciones vegetales subtropicales, tipo laurisilva, relictas del terciario, o "canutos", representadas por la aliseda y fruticada ripícola con ojaranzo. Destacan los "canutos" de Ojén, Gandalar, Prior, Tiradero, Valdeinfierno, de la Hoya, la Cueva, Molino, Garlitos, Pasacruces, Agua y Pilonos, así como las alisedas, fresnedas, saucedas, olmedas, alamedas, tarajales y adelfares de los cursos medios y bajos de Palmones, Guadarranque y Guadacortes.</p>
<b>OBJETO</b>
<p>Conservación y restauración de la vegetación de ribera que contribuya a la estabilización de los cursos fluviales y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación. Estos cursos fluviales, y especialmente los canutos están catalogados como hábitat de interés comunitario por la directiva 92/43 CEE (código natura 92b0). Al encontrarse esta red en buena parte incluida en el Parque Natural de Los Alcornocales, está declarada Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) y propuesta como Lugar de Interés Comunitario (LIC). Regeneración de las zonas de ribera, en gran parte colonizadas por vegetación arbórea y en parte deforestadas o con cultivos de eucalipto, mediante proyectos de revegetación a fin de completar las formaciones ribereñas de alto porte. Estas actuaciones, además de incrementar la diversidad y la cubierta vegetal del municipio, actuarán como estabilizadoras de los cauces, atenuadoras de las avenidas y, por tanto, reductoras de la erosión.</p>
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
<p>Área de regeneración y mejora, y área con potencial recreativo, siempre que las formas que adopte este uso sean compatibles con la conservación activa del ecosistema, en la que se persigue la restauración de las riberas y la estabilización de los cauces.                  Condicionantes; área con riesgos de erosión, de inundación y área de pérdida de biodiversidad.                  Categoría; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c, e, h, i, j y k), por la presencia de dominio público hidráulico, Pertenencia al espacio natural protegido Parque Natural de Los Alcornocales, de afección a normas de rango superior, de riesgos ciertos derivados del flujo hídrico, por su incompatibilidad con la urbanización y la impropiedad e insostenibilidad de su transformación, se incluye en la categoría <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica</b>, por su afección por legislación de rango superior, por los riesgos tecnológicos de contaminación según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental y económico, y por los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad, según el art. 46.2b.</p>
<b>USOS</b>
<p><b>CARACTERÍSTICOS:</b>                  - Uso Medioambiental.</p> <p><b>AUTORIZABLES:</b>                  - Los permitidos por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales en la porción de la red incluida en este espacio natural protegido.                  -El uso público de ocio y esparcimiento compatible con la conservación-regeneración de márgenes fluviales.                  -En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.</p> <p><b>PROHIBIDOS:</b>                  - Los no permitidos por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el Decreto 87/2004 y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales en la porción de la red incluida en este espacio natural protegido.                  - Los agropecuarios, los vinculados con las obras públicas no hidráulicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los intereses de la conservación, del uso público o de la defensa contra las inundaciones.                  - Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 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.                  - Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.                  - Queda prohibido cualquier depósito de residuos y la instalación espontánea de usos marginales.                  -En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los no permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.</p>

SUBSECTOR Nº 1.5  
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Ponsandament*  PLENO  
 EN SESIÓN DE *14-12-2020*  
 Fdo.: *[Firma]* SECRETARIO GENERAL  


SUBSECTOR Nº 1.5	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	NATURALEZA
		<p>Franja costera constituida por materiales de granulometría fina y con pendientes muy suaves que se extiende entre las desembocaduras de los ríos Palmones y Guadarranque. Es un medio inestable ligado a la dinámica litoral y un hábitat muy valioso, en el que se conservan retazos de marismas, playas y cordón dunar. Ha adquirido un destacado valor como recurso natural soporte de actividad turística, imprescindible complemento de la economía municipal.</p>
		<p><b>OBJETO</b></p> <p>Consolidación del espacio litoral como un área de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, de ocio y de conservación/protección, que debe preservarse de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y socioeconómica.</p>
		<p><b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b></p> <p>Área de Esparcimiento; se persigue el uso recreativo y turístico controlado.                      Condicionantes; área con riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad.                      Clasificación; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c y d), por la presencia de dominio público marítimo-terrestre, de afección a normas de rango superior, de riesgos naturales, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye el litoral en la categoría <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica</b>, por su afección por legislación de rango superior, según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental, ecológico y de esparcimiento, y por los riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad según el art. 46.2b.</p>
		<p><b>USOS</b></p> <p>CARACTERÍSTICOS:                      - Medioambiental.                      - De Utilidad Pública o Interés Social, de tipo esparcimiento o uso público sin edificación permanente.</p> <p>AUTORIZABLES:                      - Los permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.                      - Las actividades náutico-deportivas como: motos náuticas, embarcaciones ligeras a motor, windsurfing, etc, se regularán minimizando las molestias al resto de los usuarios. Se establecerán áreas paralelas a la costa de uso restringido a bañistas, se señalarán las zonas de embarcadero en la playa y los corredores hasta la zona restringida a bañistas donde se desenvolverán tales usos.                      - Los usos turísticos/recreativos se ceñirán a la zona de playa señalándose los accesos, se minimizará el uso público y las operaciones de limpieza mecanizada en las zonas más interiores, evitando la eliminación de las especies vegetales colonizadoras de las primeras arenas del litoral.                      - Las obras marítimo-terrestre se restringirán a las de protección de costas. Las actuaciones de regeneración de las playas deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento cualquiera que sea su dimensión.</p> <p>PROHIBIDOS:                      - Los no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.                      - Las canalizaciones y vertidos directos de aguas residuales o residuos y las obras marítimo-terrestres, salvo las mencionadas como autorizables.                      - Las actividades extractivas.                      - Los usos agropecuarios, los acuícolas, los vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los citados.                      - Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 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.                      - Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.</p>

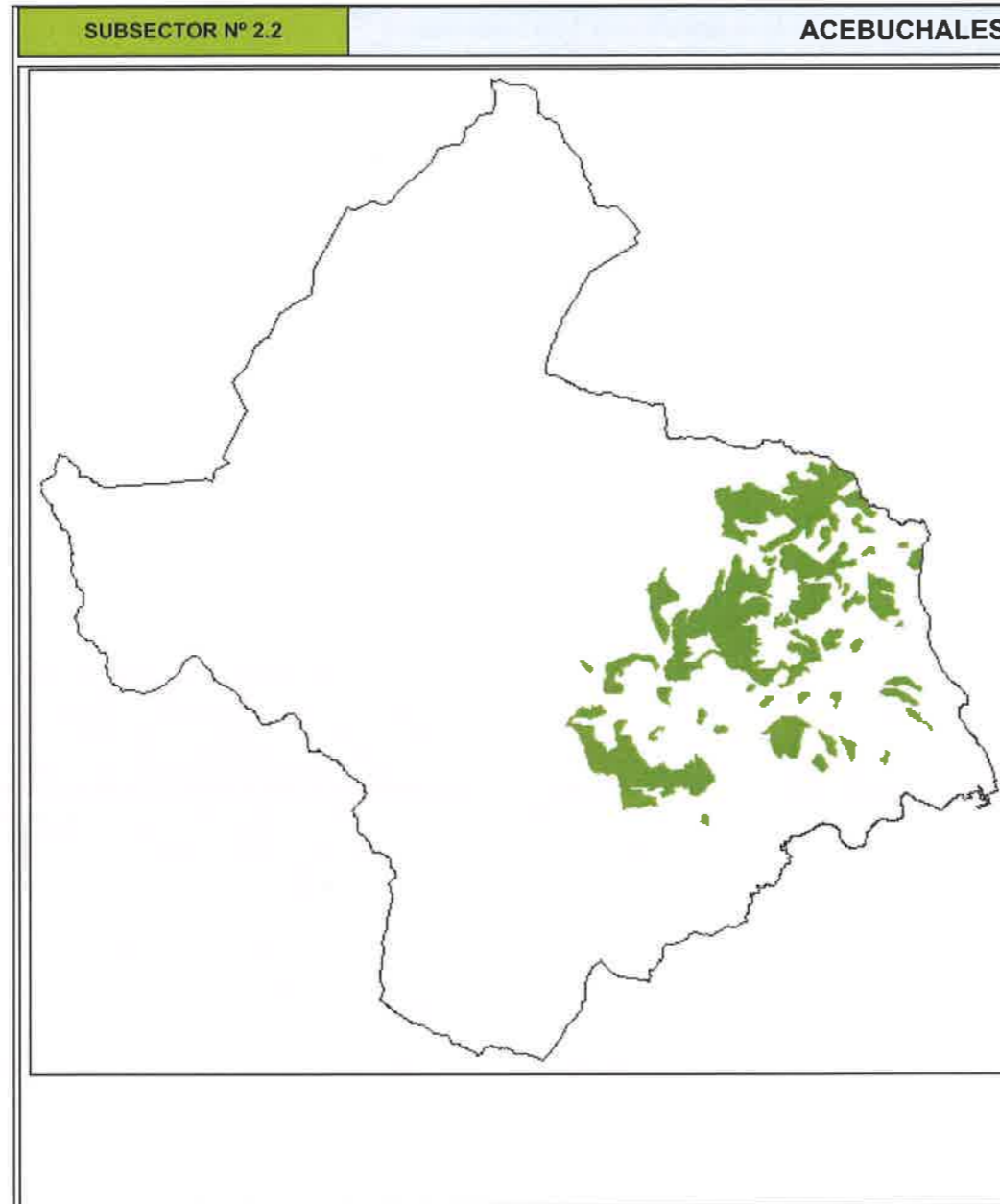
0301180



APROBADO POR JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 Pleno  
 EN SESIÓN DE 14-12-2022  
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



SUBSECTOR Nº 2.2  
 ACEBUCHALES

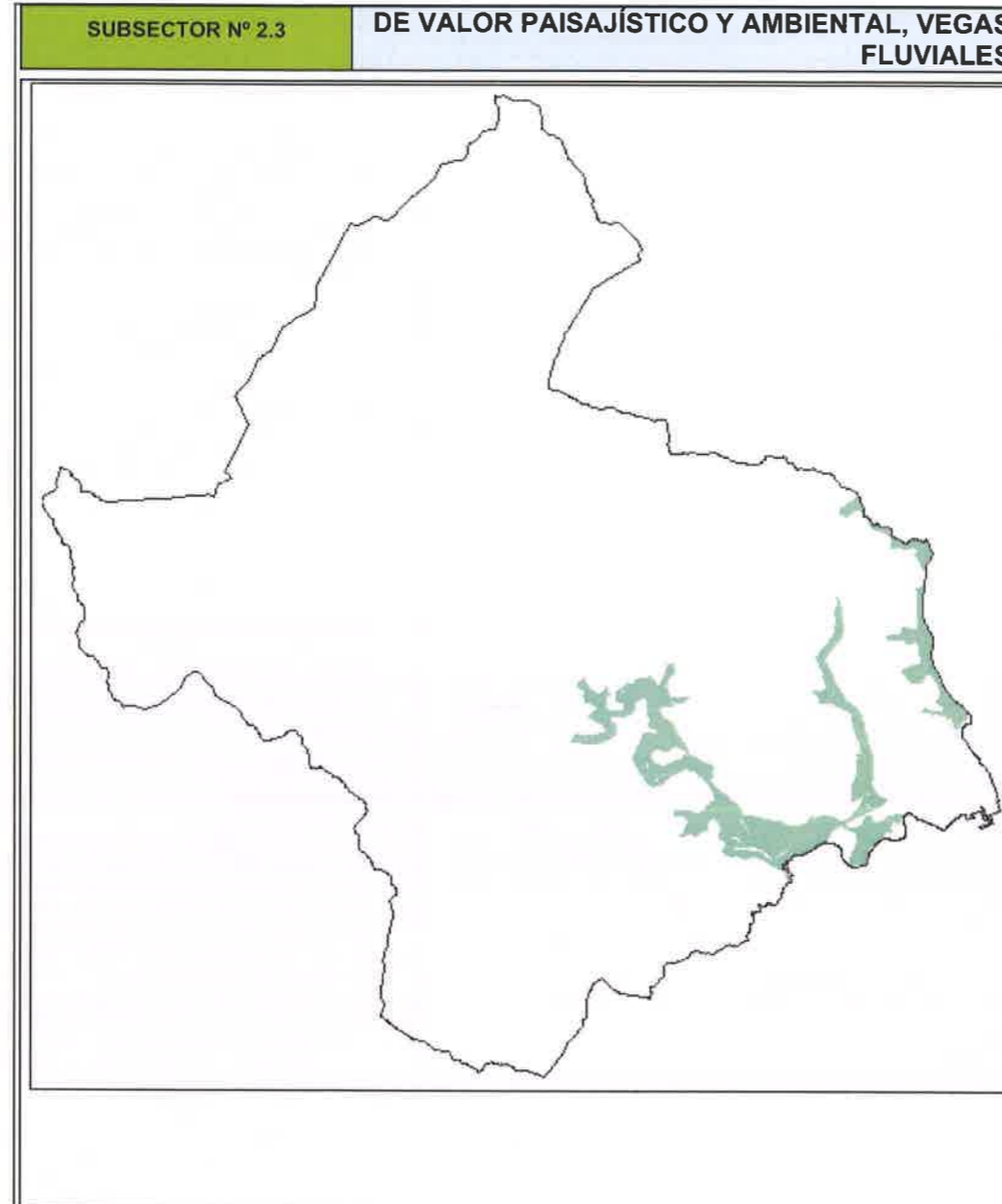


<b>SUBSECTOR Nº 2.2</b>	<b>ACEBUCHALES</b>
<b>NATURALEZA</b>	
<p>Los bosques de acebuches, alcornoques y pinos con sotobosque y las formaciones climácicas de arbustos y matorral, presentes en las cotas superiores y vaguadas del interfluvio Palmones-Guadarranque o aledaños al Parque Natural de los Alcornocales, tienen valor en sí mismos como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, muestran un fuerte potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, y son fundamentales en la previsión de avenidas fluviales y procesos erosivos. Su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de pastos y dehesas, les da funcionalidad acorde a su naturaleza.</p>	
<b>OBJETO</b>	
<p>Protección, conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal, pinar y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios entre sí, integración con los sistemas de espacios libres y las Vías Pecuarias, y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando una retícula de masas puras, mixtas de acebuchal, alcornocal y matorral, y áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización parcial del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural. El aprovechamiento ganadero es compatible con la preservación de estas áreas pero la edificación resulta incompatible y no permisible, a pesar de su potencial atractivo residencial.</p>	
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	
<p>Área de conservación, regeneración y mejora. Reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y a la restauración-regeneración de la vegetación. Condicionantes. Área con riesgos de incendio, de erosión, de avenidas y de pérdida de biodiversidad. Categoría; De conformidad con los art. 46.1c, f y k y 46.2b, se incluyen estos ámbitos en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por la Planificación Urbanística</b>, por su interés hidrológico, productivo, paisajístico, ambiental, ecológico y científico-cultural, y por los riesgos de incendio, de erosión y de pérdida de biodiversidad.</p>	
<b>USOS</b>	
<p><b>CARACTERÍSTICOS:</b>                  -Medioambiental: usos recreativos y de regeneración y mejora.                  - Agrario en cualquiera de sus categorías.</p>	
<p><b>AUTORIZABLES:</b>                  - Actividades vinculadas a la explotación agraria siempre que no impliquen edificación ni desmontes, aterramientos o rellenos del suelo y que no superen pendientes del 5%.                  - Cinegéticos.                  - Las edificaciones residenciales, de tipología tradicional, exclusivamente ligadas a la explotación agraria, forestal o ganadera.                  - Actividades de Interés Público de carácter dotacional sin edificación, siempre que previamente mediante estudio firmado por técnico competente se garantice la no afectación a las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción.                  - 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                  - En las futuras repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes.                  - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión estará sujeta a la presentación de Estudio Paisajístico o de Incidencia Visual. No se permitirán este tipo de instalaciones a menos de 500 metros del casco urbano, y se desaconseja su implantación en la cuenca visual del casco urbano y principales vías de comunicación.                  - Los Parques Eólicos siempre que en su EsIA se garantice que no impliquen el aislamiento de las poblaciones ni que interfieren en el tránsito de la avifauna. Así mismo, el ruido de los aerogeneradores no puede afectar a núcleos habitados y ha de ser compatibles con el mantenimiento de los usos agrícolas.</p>	
<p><b>PROHIBIDOS:</b>                  - Las actividades extractivas.                  - La construcción de invernaderos y viveros, así como las obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas.                  - Los usos vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, las actividades de interés público que no coincidan las descritas como autorizables.</p>	

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo. TA SECRETARIO GENERAL



SUBSECTOR Nº 2.3  
 DE VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL, VEGAS FLUVIALES



<b>NATURALEZA</b>
Llanuras y terrazas fluviales. Han sido objeto de una intensa transformación con la implantación de usos agrícolas en las vegas de los principales ríos, empleadas para la explotación agrícola y ganadera. Se encuentran en los interfluvios de los cursos bajos del Palmones, Guadacortes y Guadarranque, y presentan ocasionalmente ocupación por edificación, a pesar del alto riesgo de inundación existente.
<b>OBJETO</b>
Mantenimiento de los usos agrícolas, control de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas ante riesgos de contaminación por fertilizantes, y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Área de uso agrícola. Se busca potenciar su desarrollo. Condicionantes; área con riesgos de erosión y de inundación. Clasificación; en cumplimiento del art. 46.1c, f, k de la LOUA, por sus valores paisajísticos y ambientales, aptitud agropecuaria, forestal y cinegética y por los riesgos probables de inundación, se incluyen en la categoría <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística</b> , según el art. 46.2b.
<b>USOS</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Agrarios.
<b>AUTORIZABLES:</b> - Relacionados con la explotación agraria siempre que no impliquen edificación ni desmontes, aterramientos o rellenos del suelo. - Cinegéticos. - Actividades de Interés Público, siempre que su instalación no aumente el peligro de inundación sobre otras áreas ni se trate de instalaciones donde permanezcan grupos de personas, particularmente, niños o ancianos. Los usos incluidos en esta categoría son: dotaciones sin edificación significativa, equipamientos deportivos, centros asistenciales especiales, centros de enseñanzas técnicas de explotación del medio. - Vinculados con las Obras Públicas.
<b>PROHIBIDOS:</b> - Los de vivienda. - Los industriales. - Las actividades extractivas. - La instalación de vertederos o de escombreras. - Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de Ley 7/ 94 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. - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.

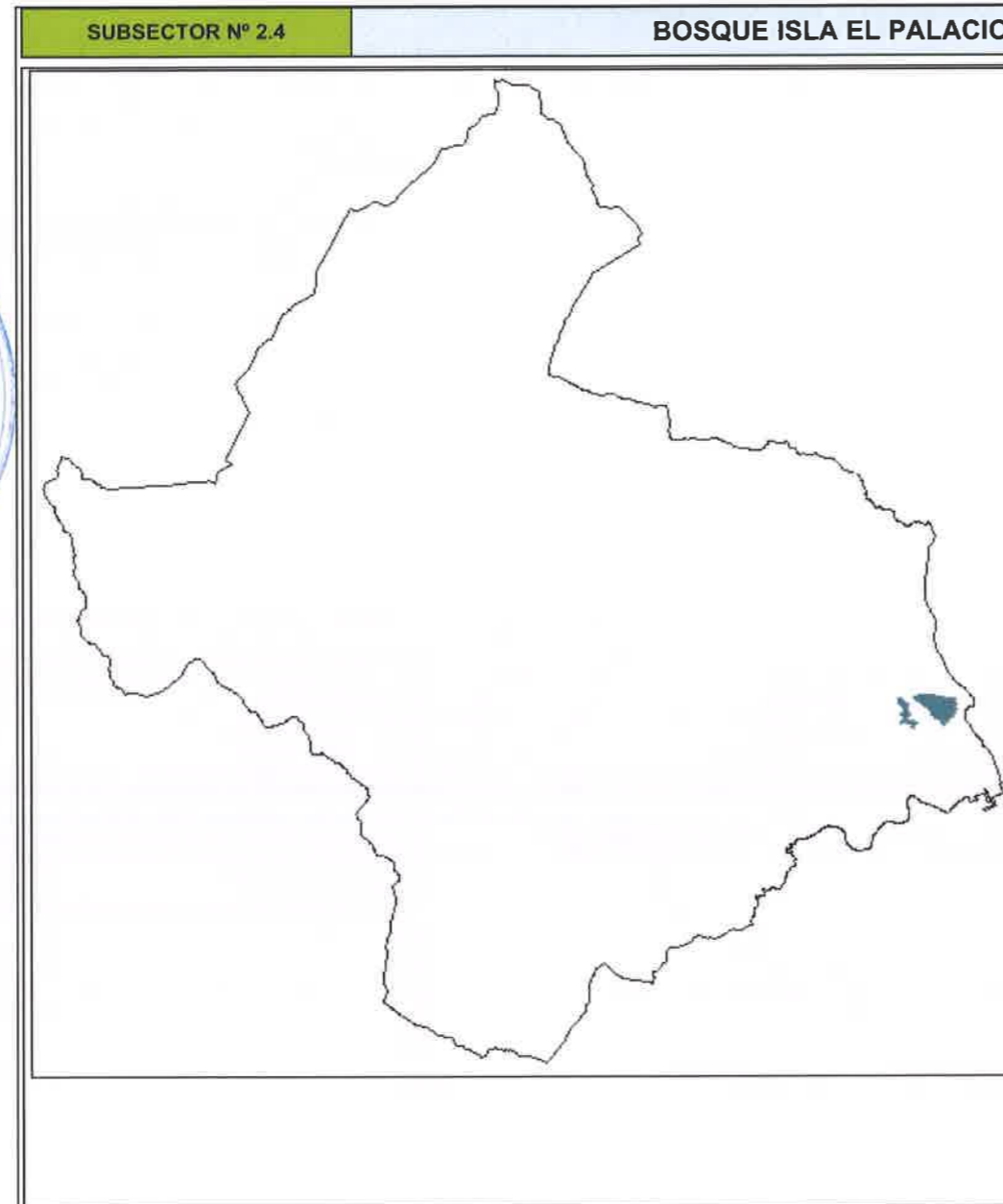
0001182



APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
*Porisión*  PLENO  
 EN SESIÓN DE 14-12-2022  
 Fdo.: SECRETARIO GENERAL



SUBSECTOR Nº 2.4  
 BOSQUE ISLA EL PALACIO



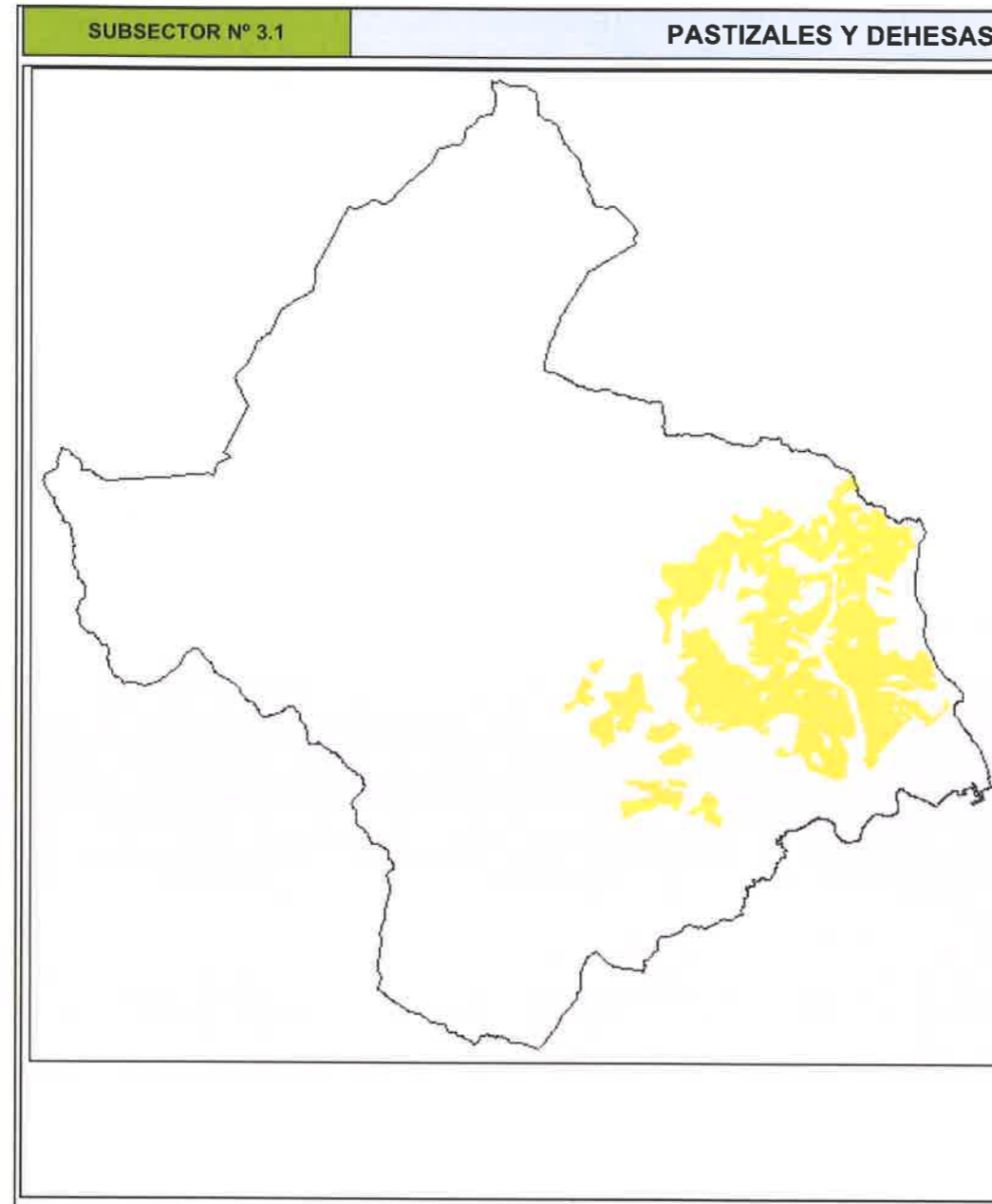
<b>NATURALEZA</b>
Bosquete de pinar aislado, presente en la vega fluvial, representativos de una vegetación arbórea plagioclimática. En esta subcategoría se enmarcan masas de pino piñonero que han quedado aisladas por el crecimiento urbano y los terrenos de cultivos herbáceos circundantes. Dichos pinares tienen su origen en las repoblaciones forestales y hoy constituyen una formación disclimática que sustituye al bosque termomediterráneo original de alcornoques y acebuches. Se encuentran sobre las últimas líneas de nivel de los cerros y colinas del interfluvio Guadacorte - Guadarranque, al Sureste del término, próximos al límite con el de San Roque. Los bosques islas imprimen un valor especial al territorio que los sustenta, cumpliendo otras funciones paisajísticas y ambientales. En estos bosquetes se localizan interesantes endemismos vegetales y otras especies amenazadas, y edificación de interés patrimonial, como el Palacio.
<b>OBJETO</b>
Protección, conservación, mejora y consolidación del pinar y regeneración e integración de las masas de pinar y, mediante la repoblación de los espacios intermedios, creación de corredores verdes, preferiblemente arbolados, integración con los sistemas de espacios libres y las Vías Pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el pinar ya integrado en parcelas residenciales, que rompan su aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Dado su buen estado de conservación y la abundancia de especies amenazadas, se propone su protección mediante alguna figura legal, como puede ser la de Reserva Natural Concertada, que daría cobertura a los valores ambientales que justifican su inclusión en el Inventario de los "Bosques-Isla" de la Provincia de Cádiz publicado en 2001 por la Consejería de Medio Ambiente.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Área de conservación estricta, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y a la regeneración de la vegetación. Condicionantes: área con riesgos de incendio y área con riesgo de pérdida de biodiversidad. Categoría; De conformidad con el art. 46.1c, f y k de la LOUA, por sus valores naturales y forestales, su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluyen estos bosques-isla de pinar en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística</b> , por su elevado interés paisajístico, científico-cultural y ecológico, y por los riesgos de pérdida de biodiversidad según el art. 46.2b.
<b>USOS</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> -Medioambiental.
<b>AUTORIZABLES:</b> - Los forestales ligados a la conservación. -De Utilidad Pública o Interés Social tipo esparcimiento o uso público, siempre que previamente mediante Estudio, y posterior Evaluación de Impacto Ambiental, se garantice la no afectación a las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción. Limitación del uso público en zonas con poblaciones de especies vegetales endémicas y en las zonas destacadas de nidificación de la avifauna. En las futuras repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales, permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes. - Los edificios han de restringirse a aquellos asociados, bien a la gestión forestal de las masas, bien a equipamientos para el uso público de estos espacios. - Vinculados al esparcimiento, como Espacios Libres, sin menoscabo de las singularidades botánicas o faunísticas del enclave que deben ser preservadas en el proyecto de utilización.
<b>PROHIBIDOS:</b> - Las actividades extractivas. - Los usos agropecuarios, excepto los forestales ligados a la conservación, los vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con el objeto expuesto. -Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental 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. -Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.

0001183

APROBADO POR  JUNTA GOBIERNO LOCAL  
 PLENO  
*Provisionalmente*  
 EN SESIÓN DE 14-12-2020  
 Fdo.: *A* SECRETARÍA GENERAL



SUBSECTOR Nº 3.1  
 PASTIZALES Y DEHESAS.



<b>NATURALEZA</b>
Cultivos y pastizales empleados para ganadería extensiva en los cerros y colinas del interfluvio Palmones-Guadarranque sobre suelos profundos margosos y arcillosos. La cubierta vegetal es herbácea y de acebuchal aclarado dando en ocasiones dehesas, otras veces substituido por formaciones de matorral con dominio del lentiscal o el palmital, que soporta usos agroforestales, ganaderos y cinegéticos. Pendientes fuertes o moderadas, que drenan torrencialmente hacia las dos cuencas más destacadas del término en los tramos finales del Palmones y el Guadarranque.
<b>OBJETO</b>
Fomento y mejora de la cubierta herbácea y de la dehesa de acebuche que impida la erosión de los suelos de bujeo. Mantenimiento del sector como espacio productivo agroganadero tradicional, claramente reconocible en el paisaje del Campo de Gibraltar y signo de identidad local a conservar. -Intenso control sobre los usos del suelo que frene la posible transición hacia el uso residencial rururbano. -Control del acuífero en prevención de sobreexplotación y contaminación. -Incremento de la presencia del alcornoque y sus acompañantes, tanto en densidad como en superficie, extendiendo el alcornocal. -En las canteras abandonadas sin restaurar deberán realizarse planes de restauración en los que primen criterios tendentes a incrementar la superficie arbórea del término, especialmente en arcornocal/acebuchal y su cortejo climácico.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Áreas de uso ganadero extensivo.- se persigue el mantenimiento de los usos tradicionales. Condicionantes.- sin condicionantes Categoría.- en cumplimiento del art. 46.1f de la LOUA, se incluyen en la categoría <b>Suelo No Urbanizable Protegido de carácter rural o natural</b> por su aptitud agrológica para el uso agroganadero, pastizal, la caza y la regeneración forestal, según establece el art. 46.2c.
<b>USOS</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Agrarios, particularmente los de carácter ganadero, y dentro de estos la cría de ganado retinto - Uso medioambiental.
<b>AUTORIZABLES:</b> - Actividades de Interés Público. Los de carácter turístico se han de desarrollar siempre a microescala, esto es, casas rurales, pequeños albergues, pequeños hoteles o campamentos. Los equipamientos y servicios siempre y cuando no impliquen la construcción de nuevos caminos o carreteras. - Cinegéticos. - Vinculados con las Obras Públicas. - 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 12.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas. - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión estará sujeta a la presentación de Estudio Paisajístico o de incidencia visual. No se permitirán este tipo de instalaciones a menos de 500 metros del casco urbano, y se desaconseja su implantación en la cuenca visual del casco urbano y principales vías de comunicación. - Los Parques Eólicos siempre que en su Estudio de Impacto Ambiental se garantice que no impliquen el aislamiento de las poblaciones ni que interfieren en el tránsito de la avifauna. Así mismo, el ruido de los aerogeneradores no puede afectar a núcleos habitados y ha de ser compatibles con el mantenimiento de los usos agrícolas. - El vertido de escombros debe dirigirse al cumplimiento de los planes de restauración de las canteras, consiguiéndose la regeneración paisajística y ecológica de las zonas explotadas. - Los de vivienda en los términos establecidos en la LOUA.
<b>PROHIBIDOS:</b> - Todos aquellos que no coincidan con los autorizables.



