



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS  
Iniciativa Ló Brió S.L.



## PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS. (CÁDIZ)

A qu e b:  
L U S M O D E T V A U G H A N  
J U 0 0

# PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)

## DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

### INDICE DE PLANOS.

Nº	TITULO	ESCALA
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>		
I.1.	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	1:2.000
I.2.	SITUACIÓN RESPECTO A CIUDAD	1:6.000
I.3.	RELACION CON EL ENTORNO	1:5.000
I.4.	ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS	1:2.000
I.5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1:2.000
I.6.	AFECCIONES Y SERVICIOS BÁSICOS	1:2.000
I.7.	COMUNICACIONES Y ACCESOS	1:2.000
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>		
O.1.	ZONIFICACION	1:2.000
O.2.	LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACION CON EL ENTORNO	1:5.000
O.3.	ORGANIZACIÓN DEL VIARIO	1:2.000
O.4.	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
O.5.	PARCELACIÓN URBANÍSTICA	1:2.000
O.6.	ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:2.000
O.7.	ESQUEMA DE SANEAMIENTO DE REDES PLUVIALES Y RESIDUALES	1:2.000
O.8.	ESQUEMA DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	1:2.000
O.9.	ESQUEMA DE ALUMBRADO PUBLICO	1:2.000
O.10.	ESQUEMA DE TELEFONIA	1:2.000
O.11.	PLAN DE ETAPAS	1:2.000

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
DEL SECTOR “FRESNO SUR”  
LOS BARRIOS (CADIZ)**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA Y  
DESCRIPCION DE LA ORDENACION  
Y SUS DETERMINACIONES.**

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

### **INDICE DE MEMORIA.**

0. ANTECEDENTES.
1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.
2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.
3. DETERMINACIONES DEL PLANTEAMIENTO GENERAL.
4. INFORMACION URBANISTICA.
  - 4.1. CARACTERISTICAS NATURALES.
  - 4.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
  - 4.3. COMUNICACIONES Y ACCESOS.
  - 4.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
6. PROPUESTA DE ORDENACION.
  - 6.1. ORDENACION ZONAL.
  - 6.2. ORDENACION EDIFICATORIA.
  - 6.3. ORDENACION VIARIA.
  - 6.4. ORDENACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.**

### **0. ANTECEDENTES.**

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Los Barrios, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2.000, acordó aprobar inicialmente y exponer al público el documento del Plan Parcial Sector 16. EL FRESNO, que desarrollaba la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 8 de junio de 1.989.

Concluido el período de información pública no continuó el proceso administrativo de tramitación del instrumento en otras razones por las siguientes:

- ? No disponer de un informe favorable a la actuación de la Confederación Hidrográfica del Sur.
- ? La no aceptación por parte de la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento de la alternativa de la remodelación del enlace de la autovía A-381 con la Autovía N-340 en el P.K.110.

Posteriormente el Ayuntamiento de Los Barrios ha iniciado la tramitación de una modificación de elementos referida al Sector 16 El Fresno en la que se plantean los aspectos siguientes:

- ! Adaptar el diseño de los sistemas generales de comunicaciones al proyecto redactado por el Ministerio de Fomento para remodelar el enlace entre las autovías A-381 y N-340.

- ! Modificar el uso previsto en el planeamiento vigente industrial-terciario, por el de terciario, desistiendo de cualquier implantación industrial dentro del ámbito.
- ! Adecuar las determinaciones del Sector a la nueva ordenación prevista en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana que apuesta por la implantación de sendos Parques Empresariales vinculados a un área de equipamientos metropolitanos propuesta al oeste del ferrocarril.
- ! Resolver la accesibilidad de forma adecuada para el conjunto del área, completando los movimientos no previstos en el proyecto de nuevo enlace.
- ! Facilitar la implantación a corto plazo del equipamiento metropolitano que impulsa el Ayuntamiento en el Fresno Norte, considerando la disponibilidad de servicios básicos y acceso rodado.

La referida modificación, actualmente en tramitación, contempla la redelimitación del Sector, clasificando la zona norte como suelo urbano no consolidado, y la zona sur como un sector de suelo urbanizable sectorizado.

Durante el período de información pública del documento se han recibido dos informes sectoriales correspondientes a la Demarcación Regional de Carretera del Ministerio de Fomento y de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles que plantean las cuestiones siguientes:

#### **INFORME CARRETERAS.**

Que se recojan en el documento de aprobación definitiva los ajustes de trazado realizados, en el curso de la obra que se ejecuta, tanto del enlace como del vial de acceso al FRESNO NORTE.

En el documento se procede a introducir los referidos ajustes que no constituyen una modificación sustancial.

#### **INFORME RENFE.**

1. Incorporar al expediente del Plan Parcial de Ordenación la normativa de la Ley 16/1987, de 30 de abril, de ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), y del Reglamento (ROTT) que la desarrolla aprobado por el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.

2. Corregir el plano de la estructura de la propiedad dado que dentro del ámbito delimitado se ubican terrenos incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles de RENFE, que actualmente se encuentran afectos al dominio público y adscritos al servicio público ferroviario.
3. Discrepancias entre los datos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana y Plan Parcial que se tramitan simultáneamente.
4. Distinguir dentro del sistema general de comunicaciones los destinados a los subsistemas viario y ferroviario.
5. Establecer en el estudio económico-financiero que el coste de la partida correspondiente al paso a desnivel del eje vertebrador este-oeste corresponde a los promotores de la actuación.
6. Las redes de saneamiento para la futura conexión con la depuradora prevista al oeste del ferrocarril deberán ser objeto de autorización conforme a la legislación aplicable.

En el presente documento para su aprobación definitiva se procede, en relación con el informe, de la forma siguiente:

1. Se incorpora la normativa de aplicación conforme a la legislación aplicable.
2. Se ajusta la delimitación del Sector en su lindero oeste excluyendo del mismo los terrenos cuya titularidad corresponden a RENFE, procediéndose de igual forma en la Modificación del Plan General que se tramite simultáneamente.
3. No se han observado las discrepancias aludidas, existiendo coincidencia entre ambos documentos.
4. Se efectúa la distinción entre los dos subsistemas viario y ferroviario dentro del sistema de comunicaciones.
5. La partida de referencia se encuentra recogida dentro del estudio económico-financiero. El importe de su ejecución será con cargo a los promotores de la actuación y se ejecutará cuando se tenga garantizada su continuidad al oeste del ferrocarril.
6. Cuando se vaya a ejecutar la referida red habrán de solicitarse las autorizaciones oportunas.

## **1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.**

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector "FRESNO SUR", de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía tiene por objeto:

El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del Sector.

De acuerdo con el referido artículo deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del Sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de las dotaciones.

El contenido documental se adapta a lo regulado en el artículo 19, que establece los documentos mínimos en que deben formalizarse los instrumentos de planeamiento.

Por ello, la presente memoria justifica la adecuación de la ordenación de las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

Su contenido se estructura en los apartados siguientes:

0. Introducción.
1. Objeto y contenido del documento.
2. Justificación de la procedencia de su formulación.
3. Determinaciones del Planeamiento General.
4. Información urbanística.
5. Objetivos y criterios de ordenación.
6. Justificación de la propuesta de ordenación.

Por tanto, el presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector "El Fresno Sur" del municipio de Los Barrios, de acuerdo con las determinaciones de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, según el encargo efectuado al arquitecto D. Luis Modet Vaughan por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).

El Plan Parcial se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente, y con arreglo a las disposiciones específicas del planeamiento de rango superior que desarrolla.

## **2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.**

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector "Fresno Sur" clasificado como suelo urbanizable sectorizado por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en tramitación, asignándole como uso característico el **TERCIARIO**.

El artículo 13 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la aprobación será posterior a la del planeamiento general; está podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

Desde el año 1.989, en el cual se aprobó la modificación del planeamiento general que contemplaba la actuación en la vega del Fresno, se han realizado diversos estudios y propuestas para evaluar la capacidad de acogida de estos terrenos que poseen una localización estratégica dentro de la Aglomeración Urbana de la Bahía de Algeciras y unos valores ambientales muy significativos.

La conveniencia y necesidad de impulsar el desarrollo e implantación de **Actividades Económicas en general y Logísticas en especial** en el ámbito de la Bahía de Algeciras ha sido reconocida en distintos trabajos de la Administración Autonómica, municipal y portuaria y apoyada por el conjunto de los sectores económicos implicados.

Durantes estos últimos años se han implantado en el área central de la bahía dentro del término municipal de Los Barrios un significativo número de actividades comerciales y de ocio reforzando la centralidad de este espacio dentro del conjunto de la Aglomeración Urbana de la bahía.

Dentro de todos los estudios que se han realizado se confirma que las dos localizaciones que reúnen las mejores condiciones, a pesar de sus limitaciones, para la implantación de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) son la vega del Fresno y las márgenes del río Guadarranque (en el entorno de la estación de clasificación de mercancías de RENFE), como se recomienda en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, en fase de tramitación.

Su implantación en la zona constituye una necesidad territorial y económica de gran importancia para el desarrollo de los municipios que constituyen la Comarca del Campo de Gibraltar.

Los objetivos básicos de la Zona de Actividades Logísticas son los siguientes:

- ? Crear un nuevo polo logístico de primer orden a escala nacional e internacional, con las características de Centro Multimodal de ámbito internacional y centro de distribución del Sur de Europa de determinados tipos de tráfico.
- ? Contribuir a la estructuración logística de Andalucía.
- ? Servir como elemento de conexión entre las instalaciones portuarias y las actividades a desarrollar en la comarca, favoreciendo su integración territorial.
- ? Constituirse en elementos de competitividad diferencial de las instalaciones portuarias de la Bahía respecto a otras posibles competidoras.
- ? Generar los efectos positivos a nivel local y regional ligados a este tipo de actuaciones. Generación de empleo, atracción de inversiones, mejora del atractivo de la zona, etc.

La configuración territorial de la aglomeración urbana de la bahía y la distribución de usos preexistentes, concluyen en la asignación de un carácter polinuclear a la ZAL. Esta caracterización específica y la singularidad medioambiental de los terrenos que constituyen el sector, unido a sus condiciones de accesibilidad, aconsejan que sobre el mismo no se sitúen los usos más extensivos o que mayor consumo de suelo demandan ligados a la logística del transporte, sin que ello implique el desaprovechamiento urbanístico de estos suelos. Por el contrario, cabe considerar diferentes opciones de aprovechamiento para usos de centralidad logística y comarcal, vinculados a la concepción polinuclear del nodo logístico de la Bahía de Algeciras, acogiendo los usos de mayor centralidad y representatividad comercial tales como actividades de formación, investigación o servicios, centro de comercialización mayorista internacional, etc., que además podrían ser compatibles con la implantación de dotaciones de ámbito comarcal de enseñanza, sanidad, ocio, etc., que la centralidad y calidad de estos suelos los hacen especialmente recomendables y que permitirían su mejor armonización con el tratamiento ambiental de las riberas del río Palmones como Parque Metropolitano y su encuadre dentro de las nuevas estrategias de desarrollo y ordenación contemplados en el Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio.

Por tanto, transcurridos catorce años, desde el acuerdo que permitía la activación y puesta en carga de los terrenos no solo se justifica su formulación sino que se considera ineludible, máxime cuando está en ejecución el sistema general de comunicaciones que resuelve definitivamente la accesibilidad a los terrenos con una considerable inversión de recursos públicos en el mismo.

### **3. DETERMINACIONES DEL PLANTEAMIENTO GENERAL.**

Los condicionantes generales que podríamos definir como instrumentales corresponden básicamente a los derivadas del planeamiento de rango superior que han de desarrollarse en el Plan parcial, es decir, las determinaciones que establece la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, por la cual se delimita el sector del suelo urbanizable sectorizado "FRESNO SUR".

Dentro de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, se establecen: unos de carácter general para el suelo urbanizable y para la redacción de los Planes Parciales y otras específicas, que se transcriben a continuación:

#### **SECTOR FRESNO SUR**

Superficie total del Sector	410.888,15 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta	0,402 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

---

Techo edificable (410.888,15 x 0,402)	167.117,04 m <sup>2</sup>
Superficie de sistemas generales	164.630,15 m <sup>2</sup>
Espacios libres de protección	88.153 m <sup>2</sup>
Comunicaciones	76.477,15 m <sup>2</sup>
Viario	72.606 m <sup>2</sup>
Ferroviario	3.871,15 m <sup>2</sup>
Uso característico	Terciario
Equipamientos públicos mínimos (4% S/410.888,15)	16.435,52 m <sup>2</sup>
Espacios libres de dominio y uso público (10% S/410.888,15)	41.088,81 m <sup>2</sup>

#### **4. INFORMACION URBANISTICA.**

En los planos de información se muestran gráficamente los principales aspectos que pueden condicionar, desde el punto de vista físico, la estructura urbanística del territorio, derivados del estado actual de los terrenos y sus características naturales, de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes y de la estructura de la propiedad del suelo, que se analizan en la presente memoria, y que son los siguientes:

- Características naturales.
- Uso, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Comunicaciones y accesos.
- Propiedad del suelo.

##### **4.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.**

Dentro de este concepto cabe hacer referencia como determinantes del presente planeamiento a los cuatro conceptos siguientes:

- Extensión y linderos.
- Morfología y topografía.
- Geología.
- Clima.
- Vegetación y fauna.

#### 4.1.1. EXTENSION Y LINDEROS.

Los terrenos objeto de ordenación están situados en el área de la bahía del término municipal de Los Barrios, conocidos como vega del El Fresno, tienen una extensión superficial de 410.088,81 m<sup>2</sup>, presentando una forma trapezoidal irregular con dos lados rectos en sus linderos oriental y septentrional y curvilíneos en el meridional y occidental.

Sus linderos están constituidos por los elementos siguientes:

- Al oeste, por los terrenos propiedad de RENFE colindantes con la línea de ferrocarril Algeciras-Bobadilla, en una longitud de 620 metros.
- Al sur, con el río Palmones, en una longitud de 920 metros.
- Al este, con la autovía del mediterráneo (antigua CN-340), en una longitud de 750 metros.
- Al norte, por la autovía A-381, en una longitud de 570 metros.

Por lo tanto, tanto la delimitación del ámbito por infraestructuras de comunicaciones y elementos naturales, constituyen factores que condicionan la ordenación, su integración urbanística y el diferencial de accesibilidad interno de las distintas zonas, que a su vez influye en las asignaciones de los diferentes usos.



#### 4.1.2. MORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA.

Los terrenos forman parte de la vega del río Palmones, situados en su margen izquierda, constituyendo parte de la llanura aluvial.

En la zona del Fresno Norte, tras los rellenos realizados, la cota media y prácticamente homogénea se sitúa en la cota +2,5 metros.

En el Fresno Sur, las cotas del terreno oscilan entre la +0,10 y +0,90 metros, por tanto las pendientes son mínimas.

El drenaje natural de los terrenos se produce a través del río Palmones y el arroyo Blanco que transcurre en sentido oeste-este por la mitad del Sector. Su origen está dentro de los propios terrenos junto al ferrocarril, ya que las aguas al oeste del mismo se han encauzado hacia el río, paralelamente al trazado ferroviario.

#### 4.1.3. GEOLOGIA.

Geológicamente, los terrenos forman parte de un depósito aluvial cuaternario, de permeabilidad media, generado por los aportes del río Palmones. En cuanto a la litología de la cuenca puede verse la dominancia de las areniscas del Aljibe de permeabilidad baja, así como arcillas, margas y materiales tipo flysch impermeables.

En síntesis dentro del ámbito del Plan Parcial se encuentran dos tipos de materiales, por un lado las distintas unidades cuaternarias que afloran prácticamente en toda la zona y subyacentes con ellas las margas y areniscas del Flysch.

Por ello, la zona es de muy pobres características geotécnicas, agravándose la situación por el carácter somero de sus niveles freáticos. En consecuencia, se deberán incorporar al terreno las medidas correctoras y de mejora correspondientes. Entre ellas se encuentran mejora de la explanada por medio de sustitución del terreno, mejora en la estabilidad de los taludes de terraplenes, y en cuanto a las cimentaciones de naves y edificios se buscarán cimentaciones profundas.

#### 4.1.4. CLIMA.

La situación de la bahía en la zona del Estrecho de Gibraltar, ruta de perturbaciones atlánticas y corrientes marinas, junto a la peculiar disposición del relieve determinan que tenga una características climáticas que participan tanto del dominio atlántico como del mediterráneo, donde los rasgos más significativos son un alto volumen pluviométrico y unas condiciones térmicas de un invierno suave y un verano relativamente fresco.

Las precipitaciones se suelen producir con los vientos del Oeste (viento de poniente) que hacen chocar las masas de aire húmedo procedente del atlántico con las sierras de la zona de Tarifa.

La precipitación en el Campo de Gibraltar oscila entre los 616 mm. anuales de la estación de Algeciras y los 1.476 mm. de la estación de Murta. Las precipitaciones se caracterizan por una gran variabilidad interanual, pudiéndose producir en fecha puntuales precipitaciones correspondientes a la precipitación media de un año y pasar luego a una serie de años con precipitaciones muy por debajo de la media anual.

El régimen pluviométrico anual esta marcado por una gran irregularidad a lo largo de las estaciones. La mayor parte de las precipitaciones se concentran en el invierno (50%) y el resto entre la primavera y el otoño (25% respectivamente). En verano la precipitación se puede considerar nula.

Los mayores volúmenes de precipitación se producen en los meses de Diciembre y Enero con precipitaciones medias mensuales superiores a los 10 mm.

Los máximos de precipitación en 24 h. tienen lugar durante los meses de Noviembre, Diciembre y Enero. Es un dato de gran variabilidad interanual y de mucho interés debido a los fenómenos de inundaciones que puede dar lugar. La precipitación máxima previsible en 24 h. para un período de retorno de 100 años es de 220 mm. para la comarca del Campo de Gibraltar.

Estas especiales condiciones pluviométricas unido a la configuración del terreno hacen que los mismos sean inundables.

Para evitar la inundabilidad de los terrenos es preciso producir la elevación de los mismos mediante un relleno hasta la cota +2,5 metros y mejorar la capacidad de desagüe del río Palmones. De acuerdo con los estudio de impacto ambiental y modelo hidrodinámico realizado por HDTMA S.L. en 1.998, para el curso bajo del río Palmones.

Con posterioridad se ha realizado un nuevo "Estudio de niveles de inundación del río Palmones entre el Mirador del Río y el Sector de El Fresno en el término municipal de Los Barrios (Cádiz)" redactado por OMICRON S.A. en abril de 2.002, que establece como cotas de protección del Sector "El Fresno" incluyendo el resguardo correspondiente los siguientes:

- T50 = 427 m<sup>3</sup>/s cota protección = 3,00 sobre nivel medio del mar
- T100 = 639 m<sup>3</sup>/s cota protección = 3,50 sobre nivel medio del mar
- T500 = 1.059 m<sup>3</sup>/s cota protección = 4,25 sobre nivel medio del mar

#### 4.1.5. VEGETACION Y FAUNA.

Los resultados de un reconocimiento de la vegetación existente en la zona muestran una total humanización y una notable homogeneidad en toda la zona, dominando en la zona sur los cultivos agrícolas destinado a pastizal de diente para ganado vacuno.

En cuanto a las escasas zonas con vegetación natural, destacan la orla de ribera del estuario aguas arriba del puente del ferrocarril, por tanto fuera del ámbito del Plan Parcial.

No se desprende en consecuencia ninguna vegetación que influya de forma significativa en el desarrollo de la ordenación.

En general se observa una baja diversidad de espacios en la zona agro-ganadera que aumenta ligeramente en los puntos colindantes del estuario al incorporarse las aves acuáticas. Destaca la importancia relativa de la Garcilla Bueyera en los pastizales y zona con ganado. Por ello, puede afirmarse que la zona agro-ganadera no presenta una espacial relevancia avifaunística dada la presencia de espacios muy generalistas y comunes en ámbitos humanizados.

## **4.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

### **4.2.1. USOS Y EDIFICACIONES.**

Con respecto a los usos, de nuevo hay que hacer referencia a las dos subzonas incluidas inicialmente dentro del ámbito del Plan Parcial. Así, la zona norte fue en su día tratada para permitir el estacionamiento de vehículos durante la operación "paso del estrecho", aún cuando este uso no se ha producido en ninguna ocasión. La zona sur se utiliza como pastos para ganadería vacuna.

Dentro del interior de los terrenos no existen edificaciones que condicionen la ordenación.



### **4.2.2. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

Por el límite oriental del sector y de forma paralela a la autovía transcurren dos redes de abastecimiento de agua, propiedad de la Confederación Hidrográfica del Sur, que desde los embalses de Guadarranque y Charcoredondo abastecen al municipio de Algeciras.

Del mismo existe otra red paralela a la A-381 (antigua CC-440) que desde la anteriormente citada abastece a los depósitos municipales de Los Barrios.

Paralela a la autovía también discurre una línea telefónica que atraviesa la A-381 y llega hasta una cámara situada en las proximidades de la estación ferroviaria de Los Barrios.

No existe en la actualidad suministro eléctrico con capacidad para la demanda previsible en la zona. La alimentación se tendría que realizar desde la subestación existente en el polígono industrial La Menacha en el término de Algeciras.

Tampoco existe en el sector redes de saneamiento donde puedan conectarse los efluentes de las actividades que se implanten en el mismo.

#### 4.3. COMUNICACIONES Y ACCESOS.

A pesar de la excelente situación de los terrenos en relación con el viario principal de la aglomeración urbana y su conexión con las instalaciones portuarias, en la actualidad su accesibilidad es muy deficiente, ya que solo existe acceso rodado a la zona norte a través del ramal que da servicio a las instalaciones de Albisa sin que la zona sur tenga en estos momentos resuelto su acceso para vehículos de forma eficiente.



Para resolver esta situación dentro de un marco de concertación interadministrativa se llegó al acuerdo de que el proyecto de nuevo enlace entre las autovías del mediterráneo (N-340) y la A-381 (Jérez-Los Barrios) se incluyera un enlace que resolviera la accesibilidad el Sector El Fresno.

La solución de los nuevos enlaces está actualmente en construcción y su diseño se refleja en el plano de información número I.7.

El acceso a los terrenos se resuelve a través del enlace situado entre el río Palmones y el enlace de las autovías. Las limitaciones del espacio disponible y la solución adoptada para resolver los enlaces impiden el movimiento directo (giro a la derecha) Málaga-Fresno dentro del propio enlace.

Para resolver este movimiento se han estudiado diversas soluciones, considerando la más idónea para el mismo el realizarlo a través de una vía de servicio que se iniciaría en el carril que da acceso a la estación de servicio, situada en la margen derecha de la N-340, para continuar paralela a la autovía hasta enlazar con el acceso actual de Albisa.

Dentro del proceso de concertación administrativa se han realizado algunos ajustes en el proyecto del enlace que afectan a los elementos siguientes:

- ? Cambio del lazo del enlace secundario situado al oeste del tronco de la autovía que se desplaza hacia el norte para alejarlo de la margen del río Palmones.
- ? Ajuste del trazado de la calzada dirección Málaga que se desplaza hacia el este.
- ? Ajuste en el vial de acceso al Fresno Norte, introduciendo dos glorietas, separándolo de las redes de abastecimiento de agua y desplazando el paso bajo la A-381 hacia el ferrocarril.

Estas modificaciones implican un reajuste del suelo reservado para sistema general de comunicaciones que no se considera una modificación sustancial.

#### **4.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La totalidad de los terrenos afectado por el presente Plan Parcial pertenecen a la Administración Pública, en régimen de proindiviso entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía que detenta el 75% y el Ayuntamiento de Los Barrios mediante la mercantil Iniciativas Los Barrios S.L. que ostenta el 25% restante, de la superficie total del sector que alcanza una extensión de 410.888,15 m<sup>2</sup>.

## 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos y criterios de la ordenación han de establecerse en función de las determinaciones del Plan General y de la información urbanística del territorio a ordenar, deduciéndose en gran medida de lo expuesto en los capítulos anteriores, pudiéndose concretar en los siguientes:

- a. El objetivo fundamental de la actuación consiste en desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con la estrategia definida en él, para conseguir un desarrollo urbano coherente con las previsiones del mismo y facilitar la implantación de actividades generales y en particular las vinculadas a la cadena del transporte, que potencien la integración territorial de las instalaciones portuarias de la Bahía de Algeciras y las industrias básicas ya implantadas en la aglomeración urbana.
- b. Desarrollar las condiciones fundamentales y características del Sector, de forma que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general que el planeamiento de rango superior establece, resolviendo de forma adecuada la inserción de la ordenación del Sector en el entorno inmediato.
- c. Lograr un equilibrio entre la implantación de las actividades garantizando su funcionalidad y seguridad, con la protección de los elementos de valor ambiental y su integración en el medio.

Los objetivos globales anteriores se concretan en los siguientes criterios básicos que han presidido la ordenación de los terrenos:

- ? Funcionalidad: adecuación de la ordenación a la funcionalidad específica de un centro de Actividades y Servicios que exige dimensiones y radios de giro, pendientes, etc. del viario dimensionados para un intenso movimiento de vehículos, unidades de ordenación agrupados, dotación aparcamientos, etc.
- ? Flexibilidad: una ordenación que contempla dos unidades básicas para facilitar la integración de los distintos usos que se concretan en el proceso de promoción, comercialización y explotación.
- ? Diseñar un viario interior que potencie la conexión y accesibilidad desde la autovía N-340, facilitando la comunicación entre las distintas zonas adyacentes al sector así como su integración en el esquema viario del municipio que define el nuevo planeamiento general urbanístico.

- ? Localización de los espacios libres de dominio y uso público haciéndolos coincidir con el arroyo Blanco, con el fin de su puesta en valor e integración dentro del conjunto de la ordenación.
- ? Situar las reservas de dotaciones anexas al sistema general de espacios libres en el entorno del río para conseguir una mayor protección del mismo y asegurar las mejores condiciones ambientales del conjunto.
- ? Disponer los aparcamientos públicos no asociados a los viales sino en una parcela específica con una localización que permita su utilización vinculada tanto a las actividades que se implantan como de servicio al parque metropolitano prevista en las orillas del río Palmones.

## **6. PROPUESTA DE ORDENACION.**

De acuerdo con los criterios y objetivos expuestos la propuesta de ordenación finalmente elegida que constituye una unidad funcional conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana, quedando definida en los planos de ordenación, completadas con los cuadros de características sobre superficies, usos cuantificados, edificabilidad y demás aspectos relevantes incluidos en la presente memoria, y de la que a continuación se destacan sus principales características y determinaciones, referidas a los siguientes aspectos:

- Ordenación zonal.
- Ordenación edificatoria.
- Ordenación viaria.
- Ordenación de las infraestructuras de servicios.

### **6.1. ORDENACION ZONAL.**

De acuerdo con los criterios de ordenación del presente Plan Parcial, el plano de ordenación O1, muestra la zonificación propuesta, poniendo de manifiesto el carácter unitario y autosuficiente del Sector, supone la consideración de diferentes conceptos acordes con las posibilidades del terreno, la demanda previsible, las reservas para equipamientos y servicios reglamentarios, todo ello conforme al modelo urbano adoptado, que se muestra respetuoso con el medio donde se implanta excluyendo de posibles usos lucrativos todo el espacio comprendido entre el arroyo Blanco y el río Palmones, preservando ambos cauces manteniendo su carácter natural e integrándolos en el medio y ocupando con usos terciarios solo el 27,47% de la superficie ordenada.

## **A. ZONA DE CENTRO DE SERVICIOS.**

El centro de servicios debe configurarse como una pieza de cualificación del conjunto.

La influencia de los servicios y usos de centralidad a desarrollar en él, se pueden extender a una serie de ámbitos y flujos distintos:

- ? En primer lugar, debe concentrar servicios de cara a las actividades logísticas y de almacenamiento que tienen una distribución polinuclear en la Aglomeración Urbana de la Bahía; en este sentido, los servicios a establecer deben ser compatibles con otros de naturaleza más primaria implantados en áreas próximas.
- ? En segundo lugar, debe servir de cobertura a los polígonos situados en el área de la bahía, tanto a los actualmente existentes como a los de nueva implantación previstos en el nuevo planeamiento urbanístico, contribuyendo a ensamblar funcionalmente distintas actuaciones.
- ? En tercer lugar, los servicios a los importantes flujos que confluyen en la A-381 y la Autovía del Mediterráneo, van a constituir, además, una importante oportunidad para las actividades del centro de servicios.

Se localiza en el ángulo noroccidental del sector con una superficie de 38.882 m<sup>2</sup>.

La ordenación definitiva de la supermanzana y la distribución final de los usos de centralidad en la misma debe ser el resultado de la compatibilización de las orientaciones del planeamiento y las posibilidades y oportunidades del mercado. Dicha ordenación está muy vinculada al proceso de promoción concreta, dada la estrecha relación existente entre la tipología de los operadores, los usos, actividades e intensidades definitivas, el programa de la promoción, parcelación, distribución y ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias.

Puede ser desarrollada mediante anteproyecto o proyecto unitario, ordenada mediante un Estudio de Detalle y realizada por fases mediante parcelación urbanística.

## **B. ZONA DE CENTRO DE ACTIVIDADES.**

Las óptimas condiciones de accesibilidad y localización de la parcela en el arco de la bahía aconsejan su destino a las actividades terciarias que puedan generar un mayor valor añadido. Estas pueden tener un carácter temático tales como centro de vehículos de motor o análogos, o bien integrar actividades de distintos sectores compatibles y complementarios entre si dentro de los que podrían quedar englobados centro de convenciones, hoteleros, centros de empresas, oficinas representativas, etc.

Esta zona se concentra en una sola supermanzana con una superficie de 75.887 m<sup>2</sup>.

Su promoción puede realizarse directamente mediante Anteproyecto o Proyecto Unitario que englobe todas las actividades y se desarrolle por fases o ordenándola por medio de un Estudio de Detalle para incluir las tipologías más adecuadas a las requeridas en el momento de promoción.

## **C. ZONA DE EQUIPAMIENTOS.**

La actuación constituye una unidad cuyo uso característico es el terciario por lo que de acuerdo con el artículo 17 de la L.O.U.A., la superficie destinada a equipamientos debe estar comprendida entre el 4% y 10% del sector, si lo aplicamos a la superficie del mismo, resulta que la referida superficie puede oscilar entre 16.435 m<sup>2</sup> y 41.088 m<sup>2</sup>.

La localización propuesta situada al suroeste del sector, entre el vial estructurante este-oeste y el sistema general de espacios libres, permite su integración dentro de este último contribuyendo a una mayor cualificación y funcionalidad.

La superficie de suelo reservada para este uso es de 24.109 m<sup>2</sup> y el techo máximo edificable de 12.054 m<sup>2</sup>.

## **D. ZONA DE APARCAMIENTOS.**

El ya citado artículo 17 de la L.O.U.A., también regula la dotación mínima de plazas de aparcamientos públicos que deberán estar comprendidos entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, que aplicado sobre los 165.177,04 m<sup>2</sup>, resulta una dotación que puede oscilar entre 826 y 1.652 plazas.

En la ordenación propuesta se ha optado por no disponer el estacionamiento de vehículos asociado a la red viaria que limitan su funcionalidad y establecerlos en una "playa" para una mayor eficacia del servicio.

Su disposición entre los espacios libres locales y generales presenta indudables ventajas como son su versatilidad ya que pueden servir a las actividades que se implanten y al parque metropolitano, su integración paisajística con un tratamiento ajardinado que actúe como prolongación y unión de los espacios libres y su accesibilidad al centro de actividades mediante pasarelas peatonales sobre el Arroyo Blanco.

La superficie total reservada para aparcamientos públicos asciende a 31.766 m<sup>2</sup>. Si aplicamos un estándar de 30 m<sup>2</sup>/plaza, de forma que permite la integración de zonas ajardinadas, obtendríamos una capacidad de 1.059 plazas.

#### **E. ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y DE DOMINIO Y USO PUBLICO.**

Dentro de los espacios libres hay que distinguir entre el sistema general afecto al sector y el sistema local.

El primero, es decir, el sistema general de espacios libres, se ha localizado según lo previsto en el Plan General, ocupando una franja paralela al río Palmones.

La superficie prevista para este sistema asciende a 96.808 m<sup>2</sup>, superior a los 88.153 m<sup>2</sup> establecidos en el planeamiento general.

Los espacios libres locales se han previsto en las márgenes del arroyo Blanco que mantiene su trazado y función drenante de los terrenos. La integración de los espacios libres locales, aparcamientos, equipamientos y sistema general de espacios libres fortalecen la cualificación del conjunto.

La superficie de suelo reservada a este uso asciende a 42.420 m<sup>2</sup>.

#### **F. ZONA DE SISTEMAS GENERALES.**

Además del sistema general de espacios libres ya mencionado, en el planeamiento general se establecen otros sistemas generales vinculados a la red de comunicaciones viaria y ferroviaria.

La reserva para estos sistemas se han previsto de forma paralela a las autovías del mediterráneo (N-340) y A-381 y el trazado de la red ferroviaria de forma que puede realizarse una futura ampliación de la misma.

La superficie de los sistemas generales de comunicaciones asciende a 76.447,15 m<sup>2</sup>, de acuerdo con los previstos en el planeamiento general.

De la superficie total destinada a sistema general de comunicaciones 3.871,15 m<sup>2</sup> corresponden al sistema general ferroviario y 72.606 m<sup>2</sup> al sistema general viario.

### G. SINTESIS DE LA ORDENACION ZONAL.

El resumen de las superficies previstas para los distintos usos se reflejan en el cuadro siguiente:

ZONAS	M <sup>2</sup>	%
<b>ZONAS CORRESPONDIENTES AL USO CARACTERÍSTICO TERCARIO</b>		
Centro de servicios	38.882	9,46
Centro de actividades	75.887	18,47
Aparcamientos	31.766	7,73
<b>ZONAS CORRESPONDIENTES AL SUELO LIBRE DE USO PUBLICO</b>		
Espacio libre este	24.551	5,97
Espacio libre oeste	17.869	4,35
<b>ZONA CORRESPONDIENTE A LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES</b>		
ZONA CORRESPONDIENTE A LA RED VIARIA	24.539	5,97
<b>ZONAS CORRESPONDIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES</b>		
De espacios libres	96.808	23,56
De comunicaciones	76.477,15	18,62
<b>TOTAL</b>	<b>410.888,15</b>	<b>100,00</b>

### 6.2. ORDENACION EDIFICATORIA.

En la modificación del Plan General de Ordenación Urbana se establecen para el desarrollo de la actuación los siguientes parámetros básicos:

Superficie total del sector:	410.888,15 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta:	0,402 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Techo edificable (410.888,15 x 0,402):	165.177,04 m <sup>2</sup>

La asignación pormenorizada de los aprovechamientos para cada una de las zonas definidas son las siguientes:

ZONA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	TECHO EDIFICABLE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
Centro de servicios	38.882	38.882,00	1,00
Centro de actividades	75.887	114.240,55	1,505
Equipamientos	24.109	12.054,49	0,50
<b>TOTAL</b>		<b>165.177,04</b>	

### 6.3. ORDENACION VIARIA.

Para un centro de actividades y servicios la accesibilidad por carretera y la conexión con la red viaria de gran capacidad constituye un factor decisivo de viabilidad.

En nuestro caso el sector "El Fresno Sur", se localiza en el encuentro de las dos vías de mayor capacidad de la comarca las autovías A-381 y del Mediterráneo (N-340).

Aún cuando la accesibilidad a los terrenos en la actualidad es muy limitada, esta será resuelta de forma satisfactoria una vez se concluya la remodelación del enlace entre las referidas autovías actualmente en ejecución.

El esquema viario propuesto conforma una red mallada que da lugar a las zonas que pretenden servir a los usos previstos con el mayor aprovechamiento y flexibilidad posible, siendo susceptibles de una parcelación posterior dependiendo de las necesidades futuras.

La red viaria consta de los elementos siguientes:

- a) En eje vertebrador en sentido este-oeste que se inicia en la glorieta de acceso y concluye en la línea de ferrocarril para su futura continuidad hacia el oeste. En el Proyecto de Urbanización se estudiará la solución más conveniente para el paso del ferrocarril que será superior de acuerdo con las condiciones técnicas y exigencias de RENFE, posibles servicios afectados y ordenación de los futuros desarrollos que se planteen al oeste del ferrocarril.

En un punto intermedio del mismo se sitúa una glorieta donde tiene su inicio el otro eje viario propuesto.

La sección transversal prevista tiene una latitud total de 24,00 metros, con dos calzadas por sentido separados por una mediana central de 5,00 metros y Acerados de 2,50 metros.

- b) Un segundo eje ortogonal al anterior y de idéntica sección transversal al primero que termina en una glorieta situada antes del paso inferior sobre la autovía A-381 previsto en el proyecto de remodelación del enlace.
- c) Una vía de borde paralela a las autovías N-340 y A-381 cuya ejecución se contempla en el conjunto de las obras de remodelación del enlace de las autovías y que se integraría en la estructura viaria del sector ampliando el Acerado de su margen izquierda hasta 2,50 metros.

## 6.4. ORDENACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

### 6.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de agua al núcleo principal de Los Barrios se realiza desde dos depósitos situados en la cota +50 metros, aproximadamente, ubicados en el extremo oriental del núcleo, a ambos lados de la carretera comarcal 440.

El suministro a los mismos se realiza a través de una conducción de 400 mm. de diámetro que conecta con la red de la Confederación Hidrográfica del Sur, en el extremo nororiental del Sector el Fresno y transcurre por la margen izquierda de la antigua carretera comarcal 440.

La distancia a la que se encuentra el depósito más próximo del Sector El Fresno 1.700 metros y el tener comprometida su capacidad para el abastecimiento urbano, desaconsejan la posibilidad de realizar el abastecimiento a la ZAL desde el mismo.

La actuación será abastecida de agua potable desde la red municipal, mediante la ampliación o construcción de un nuevo depósito regulador, que se ejecutará por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Por tanto se hará la previsión de una nueva red desde la situación actual de los depósitos hasta el Sector el Fresno, que debe dimensionarse para las demandas del Fresno Sur, Fresno Norte y Puente Romano, sufragando cada Sector la parte proporcional que le corresponda.

Para evaluar la dotación de agua del sector se efectúan las hipótesis siguientes:

Se consideran las siguientes dotaciones, de acuerdo con el informe realizado por la EPSA al Plan Parcial (aprobado inicialmente):

- Residencial : 300 l/hab.día
- Terciario: 0,60 l/s.Ha
- Riego: 20 m<sup>3</sup>/Ha.día
- Hidrantes: 1000 l/min. = 16,67 l/seg.

Para hallar el consumo medio diario de la urbanización, se estudia la dotación a cada uno de los usos de la zona.

#### a) Fresno Sur

- Terciario:  $11,39 * 0,6 \text{ l/s.Ha} * (3600 * 24 / 100) = 590,4 \text{ m}^3/\text{día}$ .
- Espacios libres:  $4,46 \text{ Ha} * 20 \text{ m}^3/\text{Ha.día} = 89,20 \text{ m}^3/\text{día}$
- Equipamientos:  $100,00 \text{ m}^3/\text{día}$

TOTAL = 690,00 m<sup>3</sup>/día

b) Fresno Norte.

- Equipamientos:  
 $3,39 \text{ Ha} * 0,6 \text{ l/s.Ha} * (3600 * 24 / 100) = 175,7 \text{ m}^3/\text{día}$
- Espacios libres:  $0,73 \text{ Ha} * 20 \text{ m}^3/\text{Ha.día} = 14,60 \text{ m}^3/\text{día}$

TOTAL = 190 m<sup>3</sup>/día

c) Puente Romano.

- 3700 viviendas\*3 hab/viviendas\*300l/hab.día = 3.330 m<sup>3</sup>/día

Los caudales instantáneos, se obtienen a partir de los consumos medios diarios, con los siguientes criterios:

d) Fresno Sur.

- Caudal medio:  $690 \text{ m}^3/\text{día} / (24 * 3600) = 7,99 \text{ l/sg.}$
- Coeficiente punta: 2,4
- Caudal punta: 19,18 l/sg.

e) Fresno Norte.

- Caudal medio:  $190 \text{ m}^3/\text{día} / (24 * 3600) = 2,20 \text{ l/sg.}$
- Coeficiente punta: 2,4
- Caudal punta: 5,28 l/sg.

f) Puente Romano:

- Caudal medio:  $3330 \text{ m}^3/\text{día} / (24 * 3600) = 38,24 \text{ l/sg.}$
- Coeficiente punta: 2,4
- Caudal punta: 92,50 l/sg.

### Hidrantes

Se estima una demanda por hidrante de 1000 l/min = 16,67 l/sg.

### Bocas de Riego

Se estima una demanda por boca de riego de 3 l/sg.

La red interior prevista, grafiada en el plano O.6., está formada por una red mallada con diámetros de 250 a 200 mm.

La red de agua contraincendios podrá ser opcionalmente independiente. Dispondrá de hidrantes en lugares fácilmente accesibles y distribuidos de manera que no exista entre ellos una distancia superior a 200 metros.

En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal mínimo de 15 l/seg.

La red de riego podrá proyectarse optativamente como red independiente con captación propia y sistema de bombeo que garantice las presiones y caudales necesarios.

No se ha previsto disponer bocas de riego en calzadas sobre la red de distribución de agua. La limpieza viaria y los riegos de apoyo a la jardinería en viario se realizarán mediante camión-cuba y baldeo.

#### 6.4.2. RED DE SANEAMIENTO.

Se propone un sistema separativo de saneamiento.

##### **a. Red de aguas pluviales.**

La red de pluviales se puede resolver con una única conducción por calle que discurrirá enterrada por el centro de la calzada. Se dispondrán pozos de registro a una distancia máxima de 50 metros y sumideros en calzadas conectados a estos.

Se prevé un esquema de red ramificada que evacue el agua de lluvia al arroyo Blanco.

##### **b. Red de aguas residuales.**

Para las aguas residuales se propone una red por calle enterrada baja la acera o calzada.

Se dispondrá de pozos de registro a una distancia no superior de 50 metros y cámaras de descarga automática al comienzo de la red cuando por defecto de pendiente se requiera.

El municipio de Los Barrios cuenta para la depuración de sus aguas residuales con dos estaciones de depuración. La primera de ellas, atiende las necesidades del núcleo principal y está situada junto al río Plamones; la segunda, resuelve las necesidades de los núcleos de población y actividades del área de la bahía y está situada en la urbanización Guadacorte.

Ambas depuradoras distan 3 kilómetros del sector y están al límite de su capacidad de depuración, por lo que no parece aconsejable plantear el vertido de efluentes a ninguna de ellas, máxime si consideramos las dificultades topográficas y el grado de ocupación de los terrenos que sería necesario atravesar hasta llegar a las mismas.

Por todo ello, se plantea como opción más deseable la construcción de una nueva depuradora que resuelva la depuración de los efluentes no solo de esta nueva implantación sino de aquellas otras actividades existentes y previstas en la vertiente oriental del núcleo principal.

Hasta tanto se construya la nueva E.D.A.R., se construirá una estación depuradora autónoma para las necesidades del Sector.

#### 6.4.3. ENERGIA ELECTRICA.

Para determinar las potencias demandadas se tiene en cuenta la experiencia acumulada en la promoción de otros centros con instalaciones y usos similares a las previstas, siendo estas las que se reflejan en el cuadro de la página siguiente.



Considerando la potencia antes obtenida y los usos y ordenación de las parcelas se plantea el suministro en media tensión para que cada una de las actividades instale los Centros de Transformación adecuados a las demandas de suministro que estimen necesarias.

Para atender las condiciones de suministro sería necesario conectar en la subestación "Menacha" que dispone la Compañía Sevillana de Electricidad en el polígono industrial al sur del río Palmones.

#### 6.4.4. ALUMBRADO PUBLICO.

El criterio a emplear para la implantación del alumbrado público será el utilizado por el Comité Español de Iluminación.

La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre de aislamiento de 1 Kv., en tubo de PVC., hormigón prefabricado, etc., a una profundidad no inferior a 50 cm.

Las columnas serán troncocónicas, fabricadas en acero galvanizado de 4 mm. de espesor. La disposición de puntos será unilateral. Tendrán una altura de 12 m. y 10 m. dispuestos cada 40 y 30 m. respectivamente. En ambos casos el brazo será de 1,5 m. de longitud.

Las luminarias serán del tipo I pinchadas en la columna o en cruceta. Para las vías peatonales la luminaria será del tipo Peatonal.

Las lámparas serán de halogenuros metálicos.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

La instalación de alumbrado cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción MI-BT-009.

Los báculos se dispondrán en la acera opuesta a la de la red de A.T., en el borde más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.

Los parámetros luminotécnicos a utilizar serán:

**Para viario rodado:**

Luminaria media 2 cd/m<sup>2</sup>  
Uniformidad global: 0,40  
Uniformidad longitudinal: 0,70  
Deslumbramiento: TI 10%

**Para aparcamientos:**

Iluminación media: 25 lux  
Uniformidad media: 0,40

**Para pasarelas peatonales:**

Iluminación media: 25 lux  
Uniformidad media: 0,40

**6.4.5. RED DE TELEFONIA.**

La red de telefonía se dispondrá a partir de las redes existentes en las proximidades del sector.

Se instalarán casetas distribuidoras en las diferentes manzanas que componen la actuación.

Se contemplarán los criterios y especificaciones de la Compañía Telefónica, recogidos en la Norma NP-PI-001 "Redes Telefónicas en Urbanización y Polígonos Industriales".

San Roque, Noviembre de 2.003  
EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
DEL SECTOR “FRESNO SUR”  
LOS BARRIOS (CADIZ)**

**PLAN DE ETAPAS**

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

### **INDICE PLAN DE ETAPAS.**

1. INTRODUCCION.
2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.
3. ETAPAS DE URBANIZACIÓN.
4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
5. CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN.

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

## **PLAN DE ETAPAS.**

### **1. INTRODUCCION.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas se redacta para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial; en especial, con el desarrollo temporal de la edificación prevista, y sus dotaciones de servicios comunitarios, y de los elementos que componen las distintas redes de servicios. Consiste en un calendario, en el que se programa a actividad urbanizadora, la previsión de de la duración temporal de las obras, y de la puesta en servicio de las reservas de suelo para dotaciones de equipamiento.

### **2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN.**

Previamente a la ejecución de las obras de urbanización y edificación será preceptiva la redacción de los correspondientes Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, los cuales deberán ser aprobados definitivamente por el Ayuntamiento. Ello permitirá conocer los costos exactos de urbanización, y facilitará el establecimiento de un programa detallado para la realización de las obras de urbanización pertinentes.

No obstante, y dado que se trata de propietario único en proindiviso no se considera requisito indispensable disponer de proyecto de reparcelación aprobado definitivamente antes del comienzo de las obras de urbanización, debiendo en todo caso estar concluida la tramitación de la reparcelación en el curso de la ejecución de las obras de urbanización.

Se prevé una duración de seis meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, para la realización de estos actos previos, con la salvedad anterior establecida para el Proyecto de Reparcelación.

### **3. ETAPAS DE URBANIZACION.**

Atendiendo a los condicionamientos derivados de la ordenación y el carácter unitario de la actuación y estructura de la propiedad, se establecen una sola etapa de urbanización a ejecutar en tres fases.

### **4. EJECUCION DE LA URBANIZACION.**

Se establecen como alcance y plazos para la obras de urbanización, los que a continuación se señalan para cada una de las fases.

#### **Primera fase.**

Comprende la ejecución del enlace con la autovía del Mediterráneo (N-340) y el vial de acceso al Fresno Norte, actualmente en ejecución por el Ministerio de Fomento, que incluye las glorietas números 1 y 2.

#### **Segunda fase.**

Comprende la ejecución de los viales siguientes:

- ? Vía de acceso y glorieta 3.
- ? Vía transversal entre las glorietas números 2 y 3.
- ? Tramo inicial de la vía de conexión con Fresno Oeste.

En esta fase se completará la urbanización de los espacios siguientes:

- Zona de aparcamientos públicos.
- Espacio libre este.

Se establece un plazo máximo de seis meses para el inicio de las obras contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La duración máxima de la ejecución de las obras de esta fase se estima en dieciocho meses.

#### **Tercera fase.**

Comprende la ejecución del vial de conexión con los futuros desarrollos al oeste del ferrocarril en su tramo de estructura.

Las obras se iniciarán una vez que los terrenos a incorporar el nuevo desarrollo urbano situados al oeste del ferrocarril cuenten con el instrumento de planeamiento que los ordene definitivamente aprobado, única forma de garantizar la continuidad del mismo y establecer el reparto de cargas correspondientes a la ejecución de las obras del paso sobre el ferrocarril.

En esta fase también se incluye la urbanización del espacio libre oeste ya que el suelo destinado a tal fin se verá afectado por la ejecución del vial referido anteriormente y el vallado paralelo al ferrocarril que se realizará con malla y postes metálicos.

## **5. CONSERVACION DE LA URBANIZACION.**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las instalaciones de los servicios públicos correrá a cargo de los adjudicatarios de las parcelas, debiéndose integrar en Entidad de Conservación, la cual se creará de acuerdo con lo establecido en el capítulo 4º del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que las obras sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

San Roque, Noviembre de 2.003  
EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
DEL SECTOR “FRESNO SUR”  
LOS BARRIOS (CADIZ)**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

## **INDICE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

1. INTRODUCCION.
2. ESTIMACIÓN DE COSTES.
  - 2.1. COSTES DE OBRAS.
  - 2.2. COSTES DE INDEMNIZACIÓN.
  - 2.3. COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.
  - 2.4. RESUMEN DE COSTES TOTALES.
3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS.
4. VIABILIDAD ECONOMICA.

# PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)

## DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:**  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:**  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

## **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

### **1. INTRODUCCION.**

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 19 el contenido documental de los instrumentos de planeamiento entre los que se incluye un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

La disposición transitoria novena de la referida Ley que regula la legislación aplicables con carácter supletorio establece que:

*"mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:*

*a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento".*

El Reglamento de Planeamiento sólo exige para los planes parciales, la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización" (art. 45.h), precisando el art.55, que dicha evaluación "expresar su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según lo previsto en el Plan de Etapas", así como que "las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distintos nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan".

Finalmente, el art. 63 del mismo Reglamento exige que "cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico-financiero...." habrá de señalar la Entidad y Organismo, que asuma la financiación de dichas obras.

En consecuencia, el presente Estudio Económico-Financiero se estructura en los tres apartados siguientes:

- Estimación de costes.
- Estimación de ingresos.
- Viabilidad económica.

## 2. ESTIMACION DE COSTES.

La ejecución del presente planteamiento parcial, conlleva tres tipos de costes básicos:

- Costes de obras.
- Costes de indemnización.
- Costes de honorarios, gestión, etc.

### 2.1. COSTES DE OBRAS.

Una primera aproximación al Coste Global de la urbanización del sector cabría hacerla mediante la aplicación de los costes unitarios estimativos de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, correspondientes al año 2.003 para la "urbanización completa de un terreno o polígono", incluidos todos los servicios contemplados en la Ley de Suelo.

Para una superficie comprendida entre 30 y 45 Has. y una edificabilidad entre 0,25 y 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, entre cuyos valores se encuentra el sector, establece un coste unitario de 11.142 €/m<sup>2</sup>, bruto, o que supondría para la totalidad del sector unos 4.638.938 de euros, como coste de ejecución material de su urbanización.

Teniendo en cuenta los diversos condicionantes del terreno, cabe considerar que el coste de urbanización en este caso concreto resultaría algo superior, al margen de los conceptos correspondientes a las obras especiales, y a las conexiones exteriores de los servicios, que lógicamente no se contemplan en unos costes unitarios, por lo que se considera preciso llevar a cabo una estimación más afinada, mediante la utilización de módulos de repercusión del coste total de las obras que contempla el art. 55 del R.P., aplicados a los conceptos de obras cuantificables que derivan del Plan Parcial, correspondientes a costes unitarios diferenciados o con financiación específica.

#### 2.1.1. CONCEPTOS DE OBRA.

##### **Red Viaria:**

- Viario estructurante:

Corresponde a la vía de acceso y el eje transversal, sin incluir el tramo en estructura sobre el ferrocarril.

- Viario de conexión:

Corresponde al tramo del vial de acceso que tendría continuidad hacia el oeste sobre el ferrocarril resuelto mediante estructura.

- Viario de borde.

Corresponde a la ampliación del acerado y dotación de servicios del vial que ejecuta el Ministerio de Fomento.

- Aparcamientos públicos.

### **Espacios Libres:**

- Sistema general de espacios libres.

La evaluación económica de la ejecución del sistema general de espacios libres no se incluye en el presente estudio económico-financiero dado que el tratamiento de las márgenes del río Palmones se contempla en el proyecto que redacte la Confederación Hidrográfica del Sur.

- Espacios libres este y oeste.

### **Conexiones Exteriores de los Servicios:**

Las conexiones con los sistemas generales están referidas a los siguientes aspectos:

- Abastecimiento de agua.

El abastecimiento al Sector se realizará desde los nuevos depósitos que tiene previsto construir la Consejería de Obras Públicas y Transportes, pudiéndose efectuar una conexión provisional, hasta tanto estos se construyan, desde los actuales depósitos municipales.

Para el dimensionado de la red de distribución desde los depósitos hasta el Sector se tendrán en cuenta las demandas del Fresno norte y la barriada de Puente Romano, cuya financiación será compartida de forma proporcional.

- Saneamiento.

Dada la inexistencia de redes de saneamiento en el entorno de la actuación y la saturación de las estaciones depuradoras de aguas residuales existentes en el municipio, se ha propuesto la ejecución de una nueva depuradora en la vega "Ringo Rango" que habría de servir para recoger los efluentes no solo del Sector "El Fresno", sino de todas las actividades y viviendas existentes y previstas en la vertiente oriental del núcleo principal del municipio.

Hasta la construcción de la referida E.D.A.R. se plantea la construcción de una depuradora de aguas residuales autónoma para el sector.

- Energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica se podrá realizar, desde la Subestación Menacha, por lo que será necesario cruzar con un tendido aéreo el río Palmones y dotar de los elementos necesarios a la subestación para los nuevos requerimientos de suministro.

- Telefonía.

La conexión de la red de telefonía se efectuará en la cámara de registro existente junto a la Estación de Ferrocarril. No se incluye su valoración dado que su ejecución corresponde al Ministerio de Fomento.

**Obras Especiales:**

- Enlace de acceso con la autovía del Mediterráneo (N-340) y conexión con Fresno Norte, en ejecución por parte del Ministerio de Fomento.

2.1.2. COSTES UNITARIOS DE OBRA.

Los costes unitarios de ejecución material que se adoptan para cada uno de los conceptos considerados, con inclusión de las partes proporcionales de todos los servicios o elementos que incluyen, son los siguientes:

Red viaria

- viario estructurante	120 €/m <sup>2</sup>
- viario de conexión	300 €/m <sup>2</sup>
- viario de borde (solo dotación servicios)	30 €/m <sup>2</sup>
- aparcamientos públicos	60 €/m <sup>2</sup>

Espacios libres

- espacios libres este y oeste	30 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------	---------------------

### 2.1.3. COSTES RESULTANTES PARA EL CONJUNTO DEL SECTOR.

CONCEPTO DE OBRA	MEDICION M <sup>2</sup>	COSTE UNITARIO €/M <sup>2</sup>	COSTE RESULTANTE €
<b>Red Viaria</b>			
Viario estructurante	17.135	120	2.056.200
Viaria de conexión	7.404	300	2.221.200
Viario de borde (dotación de servicios)	14.786	30	443.580
Aparcamientos públicos	31.766	60	1.905.960
Relleno de parcelas	213.064	14,60	3.112.000
Escollera de protección	650 ml.	36 €/ml.	23.400
<b>Total Red Viaria y Rellenos</b>			<b>7.765.340</b>
<b>Espacios Libres</b>			
Parque este-oeste	42.420	30	1.272.600
<b>Total Espacios Libres</b>			<b>1.272.600</b>
<b>Conexiones Exteriores de los Servicios</b>			
Artería agua potable desde los depósitos			270.287
Depuradora autónoma			300.000
Conexión con Subestación Menacha			240.000
Conexión con red de Telefonía			10.500
<b>Total Conexiones Exteriores</b>			<b>820.787</b>
<b>TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>9.858.727</b>
<b>COSTE DE CONTRATA 1,09 x P.E.M.</b>			<b>10.746.012</b>

### 2.2. COSTES DE INDEMNIZACION.

Al no existir dentro del sector edificaciones o elementos que limiten la ejecución del planeamiento se estima que no existen costes derivados de este concepto.

### 2.3. COSTES DE HONORARIOS, GESTION, ETC.

Corresponden todos los costes de carácter técnico-administrativo que trae consigo la ejecución de un planeamiento parcial, como el presente, tales como:

- Levantamientos cartográficos.
- Estudios geotécnicos.
- Honorarios de Plan Parcial.
- Honorarios de Proyecto de Urbanización.
- Gastos de Notarias y Registro.
- Honorarios de peritajes (indemnizaciones).
- Gastos de gestión (proyecto de compensación, asesoramiento jurídico, etc.).
- Tasas e impuestos.
- Gastos de liquidación.

La cuantía total de estos costes se estima en un 15% de los costes de obras, resultando:

$$15\% \text{ S}/9.858.727 = 1.478.809 \text{ €}$$

#### **2.4. RESUMEN DE COSTES TOTALES.**

COSTE DE OBRA	10.746.012 €
COSTE DE HONORARIOS, GESTION, ETC.	1.478.809 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>12.224.821 €</b>

### 3. ESTIMACION DE INGRESOS.

La estimación de ingresos se lleva a cabo mediante la consideración de repercusiones medias por metro cuadrado de superficie, aplicadas a las superficies de suelo derivadas del Plan Parcial, correspondientes al centro de servicios y centro de actividades.

Para cada uno de los usos definidos, y dentro del carácter aleatorio que lógicamente ha de tener una estimación de esta naturaleza, que no forman parte de las determinaciones que reglamentariamente son exigibles al planeamiento parcial, se han tomado como bases referencias del mercado local.

Los módulos unitarios de repercusión correspondientes a los dos usos serían los siguientes:

Centro de Servicios	140 €/m <sup>2</sup>
Centro de Actividades	210 €/m <sup>2</sup>

### RESUMEN DE INGRESOS

CONCEPTO	SUPERFICIE SUELO M <sup>2</sup>	REPERCUSION M <sup>2</sup> SUELO	INGRESO EUROS
CENTRO DE SERVICIOS	38.882	140	5.443.480
CENTRO DE ACTIVIDADES	75.887	210	15.936.270
		<b>TOTAL</b>	<b>21.379.750</b>

### 4. VIABILIDAD ECONOMICA.

Del simple contraste entre las estimaciones de costes e ingresos cabe deducir la ajustada viabilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta que no se ha considerado el coste inicial del suelo.

San Roque, Noviembre de 2.003  
EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
DEL SECTOR “FRESNO SUR”  
LOS BARRIOS (CADIZ)**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

## **INDICE ORDENANZAS REGULADORAS.**

O. INTRODUCCION.

A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

A.1. GENERALIDADES.

A.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

B. REGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO.

B.1. CALIFICACION DEL SUELO.

B.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

C. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

C.1. NORMAS GENERALES.

C.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA.

C.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

C.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

C.5. CONDICIONES DE USO.

C.6. CONDICIONES HIGIENICAS.

C.7. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

C.8. CONDICIONES ESTETICAS.

D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

D.1. ZONA CENTRO DE SERVICIOS.

D.2. ZONA CENTRO DE ACTIVIDADES.

D.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

D.4. ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "FRESNO SUR" LOS BARRIOS (CADIZ)**

## **DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

**PROMOTOR: CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES:  
EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS:  
INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L.**

**ARQUITECTO: D. LUIS MODET VAUGHAN**

**EXPTE. Nº P0903**

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

### **0. INTRODUCCION.**

#### **Objeto de las Ordenanzas.**

Las ordenanzas del presente Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondiente al Sector "El Fresno Sur" establecido por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Los Barrios, y se estructura en los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
  - Estudios de detalle.
  - Parcelaciones.
  - Proyecto de Urbanización.

c) Normas de edificación, con referencia a:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
  
- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima, las condiciones exigidas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situados.
  
- Normas particulares de cada zona.

## **A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

### **A.1. GENERALIDADES.**

#### **A.1.1. Fundamento de las Ordenanzas.**

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en las Leyes estatales 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios.

#### **A.1.2. Ambito de aplicación.**

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en su perímetro delimitado en los planos de ordenación, que corresponde al Sector "El Fresno Sur" del suelo urbanizable sectorizado establecido en la modificación Plan General de Ordenación Urbana de Los Barrios.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

#### **A.1.3. Obligatoriedad.**

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **A.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.**

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para el resto de los propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### **Documentación y grado de vinculación.**

1. El presente Plan Parcial de Ordenación, consta de los siguientes documentos:
  1. Memoria.
  2. Planos de Información.
  3. Planos de Proyecto.
  4. Ordenanzas Reguladoras.
  5. Plan de Etapas.
  6. Estudio Económico-Financiero.
2. Todos los documentos del presente Plan Parcial tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Proyecto, el resto de los documentos del Plan tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.
3. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General de Ordenación Urbana al cual desarrollan y que tendrá carácter complementario para todos aquellos aspectos que no estén considerados en el presente Plan Parcial.

## **A.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

A los efectos de estas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos del presente Plan Parcial, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido de este artículo se estará a lo establecido en los Arts. concordantes del P.G.O.U.

### **1. Parcela.**

- a. Bruta ó rústica. Es la limitada por los linderos actuales, reflejados en el Plano Parcelario actual escala 1:2.000.
- b. Neta, manzana ó básica. Es la limitada por las alineaciones según el Plano de Condiciones de Alineaciones escala 1:2.000.

2. **Subparcela.** Es la que resulta de la subdivisión de las parcelas básicas, mediante el correspondiente proyecto de parcelación o segregación.

3. **Parcela mínima.** Aquella parcela básica o subparcela cuyas

dimensiones permiten su edificación.

4. **Solar.** Se entiende por solar la parcela o subparcela, susceptible de ser edificada conforme el presente Plan Parcial y a la legislación y reglamentación urbanística aplicable.

5. **Alineaciones.**

Alineación de eje de vial. Es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circunvalación rodada o peatonal.

Alineación exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios público y privado.

Alineación interior de parcela. Señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio no edificable interior de la parcela.

Las alineaciones sólo podrán rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o a espacio libre interior de parcela.

6. **Rasante.** Se define como el perfil longitudinal de vía pública, paseo peatonal, plaza, o terreno no urbanizado que sirve como nivel a efecto de medición de altura.
7. **Retranqueo.** Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación o límite de la parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.
8. **Alzado de la edificación.** Se define como tal cualquiera de los planos de fachada que limitan exteriormente la edificación, comprendidos entre su arranque en el terreno y su coronación, correspondan a frentes a vías o espacios públicos, exteriores de la parcela, o a espacios interiores.
9. **Altura de la edificación.** Es la distancia existente entre las rasantes correspondientes a los alzados de la edificación, medida a la cara superior del forjado más alto o tirante de la nave. Se establecen dos unidades de medición: altura máxima en metros y en número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez.
10. **Altura de la planta.** Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate.
11. **Altura libre de piso.** Es la distancia entre la cara inferior del techo de

un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado o entre nivel de piso y tirante de la nave, según los casos.

12. **Superficie edificable total.** Se define así el contenido máximo edificable de la parcela, asignada en el correspondiente cuadro de condiciones de edificación (superficie techo m<sup>2</sup>).
13. **Superficie ocupada.** Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación. Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.
14. **Ocupación máxima de parcela.** Es la realización entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, expresada en porcentaje.
15. **Superficie edificada por planta.** Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.
16. **Superficie edificada total.** Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las línea perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.
17. **Planta.** Es toda superficie forjada practicable y cubierta. Las plantas bajo rasante, no habitable, no se computarán a efectos de edificabilidad.
18. **Superficie libre no edificable.** Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
19. **Edificabilidad.** Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o subparcela. Se expresa en m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
20. **Plaza de aparcamiento.** Se entiende como tal espacio libre, con altura libre mínima de 2,20 metros, con acceso mínimo suficiente y con las dimensiones mínimas siguientes:
  - Longitud: 5,00 metros.
  - Anchura: 2,50 metros.
21. **Uso característico.** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
22. **Uso compatible.** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con

el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

23. **Uso prohibido.** Es uso prohibido el que impide las presentes Ordenanzas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación del ámbito territorial.
24. **Sótano.** Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del nivel del suelo exterior definitivo en contacto con la edificación, medido en la cara superior de dicho techo.
25. **Semisótano.** Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra, en alguno de sus puntos, entre uno y dos metros sobre la rasante de la acera o del nivel del suelo exterior definitivo en contacto con la edificación, medida en la cara superior de dicho techo.
26. **Zona.** Superficie de suelo de carácter homogéneo en que se divide el territorio planeado en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

## **B. REGIMEN URBANISTICO DE SUELO.**

### **B.1. CALIFICACION DEL SUELO.**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación:

#### **ZONAS DE SISTEMAS GENERALES**

- De comunicaciones: viario y ferroviario.
- De espacios libres: protección del río.

#### **ZONAS DE ACTIVIDADES**

- Centro de servicios.
- Centro de actividades.

#### **ZONAS DE SISTEMAS INTERIORES**

- De comunicaciones: red viaria y peatonal.
- De equipamiento: servicio de interés público y social.
- De espacios libres: parques y jardines.

### **B.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.**

El presente Plan Parcial se desarrollará y ejecutará de acuerdo con lo previsto en el documento del Plan de Etapas, y de conformidad a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **B.2.1. Sistema de actuación.**

El sistema de actuación será el de **Compensación**, sin que sea preciso la formación de Junta de Compensación, al tratarse de un propietario único "proindiviso EPSA-Ayuntamiento".

#### **B.2.2. Estudios de Detalle.**

El carácter abierto y flexible del desarrollo de la ordenación conlleva la necesidad de combinar una definición de usos, actividades y estructura urbana con la instrumentación de figuras complementarias para la definición detallada de las mismas.

Como figura complementaria de utilización posible, se establece el Estudio de Detalle, cuyo ámbito será cada una de las zonas de actividades definidas, los objetivos del mismo serán alguno o varios de los siguientes:

- a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes interiores señaladas

en este Plan Parcial pudiendo concretar trazado del viario privado, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el P.P.

- b) Ordenar los volúmenes edificatorios en forma distinta a lo especificado en los planos de ordenación, definiendo, en su caso, nuevo viario privado interior a las zonas. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del P.P. en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas, y usos permitidos y prohibidos.
- c) Completar la red de comunicaciones, definida en el Plan Parcial, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
- d) Proceder a la subparcelación de las zonas.
- e) En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- f) No será necesaria la redacción de Estudio de Detalle cuando las alineaciones interiores se ajusten a lo especificado en el Plan.

### **B.2.3. Parcelaciones.**

Para la edificación parcial de alguna de las zonas establecidas en el Plan Parcial, o para su partición, será preceptiva la redacción de un proyecto de parcelación, en base a un oportuno Estudio de Detalle u ordenación del conjunto de la manzana, si así se considerase oportuno.

### **B.2.4. Proyectos de Urbanización.**

1. Se realizará un Proyecto General de Urbanización de todo el Sector.
2. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Sector con los generales de la ciudad.
3. Para su redacción se cumplirán las normativas existentes o que pueda desarrollar el Ayuntamiento de Los Barrios y otros organismos municipales y públicos afectados.
4. Si se procediera a su ejecución por fases, las parcelas urbanizadas deberán quedar explanadas y, en lo posible, con un vallado provisional.
5. Asimismo, se irá acompañando la ejecución de la urbanización con la de las bandas de zonas verde limítrofes, de forma que no se produzca

un desfase excesivo en la realización de estas últimas y se asegure en todo momento una terminación estéticamente correcta del conjunto urbanizado.

6. El mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva será obligación de los propietarios del terreno.
7. El Proyecto de Urbanización podrá, de forma debidamente justificada, modificar localmente alguna de las soluciones propuestas en el Plan Parcial: glorietas, vías de servicio, radios de giro, acuerdos, etc.

#### **B.2.5. Obras de edificación.**

Las obras de edificación podrán realizarse en las parcelas definidas del Plan Parcial o subparcelas resultantes del proyecto de parcelación, donde existan las condiciones objetivas para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

## **C. NORMAS DE LA EDIFICACION.**

### **C.1. NORMAS GENERALES.**

#### **C.1.1. Marco de aplicación.**

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

#### **C.1.2. Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones definidas en el artículo 54.3. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **C.1.2. Proyectos.**

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

## **C.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VIA PUBLICA.**

#### **C.2.1. Accesos a parcelas.**

Cada parcela deberá disponer de al menos un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 7,00 m.

El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

#### **C.2.2. Rampas.**

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo

con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

### **C.2.3. Obras en las parcelas.**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

### **C.2.4. Aparcamientos.**

El número total de plazas de aparcamiento en el interior de las zonas será el establecido en las normas particulares para cada una de las zonas.

Se reservará un mínimo del 2% de las plazas para usuarios minusválidos.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50x5,00 m.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

La superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso, dividida por el número de plazas será como mínimo de 20 m<sup>2</sup>/plaza.

## **C.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

### **C.3.1. Línea de fachada a vía pública.**

Las fachadas de las edificaciones a la vía pública deberán situarse según los retranqueos establecidos en el plano de ordenación de alineaciones y rasantes.

### **C.3.2. Cerramientos de parcela.**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para cada zona, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la actividad que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros.

### **C.3.3. Patios.**

Se permiten patios abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones.

### **C.3.4. Sótanos y semisótanos.**

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

### **C.3.5. Cuerpos volados.**

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios no tendrán una longitud de vuelo superior a la de la mitad del retranqueo.

## **C.4. CONDICIONES DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD.**

#### **C.4.1. Ocupación sobre parcela.**

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según las "Normas particulares de cada Zona".

#### **C.4.2. Edificabilidad.**

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la zona a la que pertenezca, según se señala en las "Normas particulares de cada Zona".

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificable:

- a) La superficie construida de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, excepto los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los patios cerrados cuando sean cubiertos.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, salvo que estén cubiertos.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, cuando ello suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como **superficie ocupada** de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento,

acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

e) Los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

#### **C.4.3. Condiciones de los espacios libres de uso privado.**

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 4,50 m.

Se destinarán a aparcamientos y zona ajardinada.

Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

### **C.5. CONDICIONES DE USO.**

Son los fundamentales para el normal desarrollo de las previsiones del mismo, se distinguen:

#### **C.5.1. Usos predominantes y compatibles.**

Será uso predominante el terciario, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc. y las actividades económicas terciarias en general: comercio, oficinas, hoteles, etc.

#### **C.5.2. Usos prohibidos.**

Quedan excluidos el almacenamiento de sustancias definidas como peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961. (Decreto 2414/1961) (R.A.M.I.P.).

### **C.6. CONDICIONES HIGIENICAS.**

#### **C.6.1. Emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las actividades que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

#### **C.6.2. Aguas residuales.**

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que

se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- 1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° en el punto de descarga.
- 2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- 3) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada de una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- 4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores

indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

- 6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- 7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
- 8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en la relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- 9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº2 del Reglamento de Actividades molestas: insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productores de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- 10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l.
T (°C)	40
pH	5,5-10
Grasas	100 mg/l.

Cianuros libres	2 mg/l.
Cianuros (en CN)	10 mg/l.
Dióxidos de azufre	20 mg/l.
Fenoles totales	5 mg/l.
Formaldehido	15 mg/l.
Amoníaco	1,5 mg/l.
Sulfuros (en S)	10 mg/l.
Sulfuros libres	0,5 mg/l.
Aluminio (Al)	30 mg/l.
Arsénico (As)	2 mg/l.
Bario (Ba)	20 mg/l.
Boro (B)	4 mg/l.
Cadmio (Cd)	1 mg/l.
Cobre (Cu)	5 mg/l.
Cromo Hexavelente	1 mg/l.
Cromo total	5 mg/l.
Cinc (Zn)	5 mg/l.
Estaño (Sn)	4 mg/l.
Hierro (Fe)	2 mg/l.
Manganeso	4 mg/l.
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l.
Níquel (Ni)	10 mg/l.
Plomo (Pb)	2 mg/l.
Selenio (Se)	2 mg/l.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de agua no proveniente de la red de abastecimiento, a efectos de dilución, con el fin de satisfacer estas limitaciones, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- 11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
- 12) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l., será inferior a 40 mg., de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.  
Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.
- 13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

### **C.6.3. Ruidos.**

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela que se considere.

#### **C.6.4. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las actividades deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o Entidad Gestora.

#### **C.7. INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.**

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

#### **C.8. CONDICIONES ESTETICAS.**

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán

obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

## **D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Las edificaciones del Plan Parcial han sido agrupadas en los siguientes zonas:

- Centros de Servicios.
- Centros de Actividades.
- Equipamientos.
- Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

### **D.1. ZONA CENTRO DE SERVICIOS.**

#### **D.1.1. Ambito de la Zona.**

La zona de Centro de Servicios se localiza en la supermanzana situada al noroeste del Sector con una superficie de 38.882 m<sup>2</sup>.

#### **D.1.2. Condiciones de Uso.**

- 1) Los usos predominantes y compatibles serán los usos específicos de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:
  - a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
  - b) Oficinas.
  - c) Recreativos.
  - d) Garaje-aparcamiento.
  - e) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
  - f) Hoteles.
  - g) Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
  - h) Suministro de carburantes.
  
- 2) Por otro lado, también serán usos compatibles los usos específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor; entre ellos, pueden señalarse los siguientes:
  - a) Aparcamiento de Vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
  - b) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV., etc.
  - c) Locales de exposición y venta de vehículos.
  - d) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.

- e) Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería de servicio a transportistas, oficinas administrativas, etc.

### **D.1.3. Condiciones de Edificación.**

#### D.1.3.1. Tipología.

El sistema de ordenación será por volumetría específica que se caracteriza por la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable asignada en el interior del suelo neto edificable, sin más limitaciones compositivas de las que con carácter general se contienen en estas ordenanzas.

#### D.1.3.2. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad asignado es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que aplicado a la superficie de la parcela resulta un techo máximo edificable de 38.882 metros cuadrados.

#### D.1.3.3. Altura máxima y número de plantas.

No se fija altura mínima de la edificación.

Altura máxima: 25 metros a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas). La proyección de estos edificios emblemáticos en planta no podrá superar el 25% de la superficie total del Centro de Servicios. En el resto de las edificaciones del Centro de Servicios, la altura máxima será de 15 metros.

El número máximo de plantas será: 8 plantas (máximo) en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas) , en el resto de los edificios la altura máxima será de 5 plantas.

La altura mínima de las plantas de piso de 2,70 metros libres.

#### D.1.3.4. Ocupación.

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

#### D.1.3.5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a los linderos definidos por la alineación exterior o de calle serán los reflejados en el plano de ordenación número 0.4, siendo estos:

A linderos norte, oeste y sur: 20 metros.

A lindero este: 30 metros. (excepto a zona de glorieta 2).

#### **D.1.4. Forma de Actuación.**

Podrán tramitarse proyectos:

- a) Correspondientes a la totalidad de la Zona de Centro de Servicios desarrollable por fases.
- b) Para una subparcela tramitando previamente un Estudio de Detalle del conjunto y parcelación.

Parcela mínima.

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de los linderos frontales serán, como mínimo, de 15 metros.

#### **D.1.5. Aparcamientos.**

- ? Se cumplirá la normativa del P.G.O.U. del municipio de Los Barrios en lo referente a condiciones de acceso, volumen y normas constructivas de aparcamientos.
- ? La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación útiles en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas) y de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de edificación en el resto de los usos.
- ? Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### **D.2. ZONA CENTRO DE ACTIVIDADES.**

#### **D.2.1. Ambito de la Zona.**

La zona de centro de actividades se localiza en la supermanzana situada al noreste del Sector con una superficie de 75.887 metros cuadrados.

#### **D.2.2. Condiciones de Uso.**

El uso característico o predominante es aquél que engloba las actividades terciarias, entre ellos se autorizan los siguientes:

- Garaje-aparcamiento.
- Artesanía en todas sus categorías.

- Hotelero, en todas sus categorías.
- Comercial, sin limitaciones.
- Oficina, sin limitaciones.
- Hosteleros.
- Reuniones y espectáculos.
- Deportivo.
- Talleres.
- Estación de servicio.
- Almacén: Se considera compatible el almacenaje necesario para las actividades a las que sirva, autorizados en esta zona, y siempre y cuando se encuentre ligado físicamente a dichas actividades.

### **D.2.3. Condiciones de Edificación.**

#### **D.2.3.1. Tipología.**

El sistema de ordenación será por volumetría específica que se caracteriza por la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable asignada en el interior del suelo neto edificable, sin más limitaciones compositivas de las que con carácter general se contienen en estas ordenanzas.

#### **D.2.3.2. Edificabilidad.**

El índice de edificabilidad asignado es de 1,505 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que aplicado a la superficie de la parcela resulta un techo máximo edificable de 114.240,68 metros cuadrados.

#### **D.2.3.3. Altura máxima y número de plantas.**

No se fija altura mínima de la edificación.

Altura máxima: 25 metros a la altura de la cornisa, en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas). La proyección de estos edificios emblemáticos en planta no podrá superar el 25% de la superficie total del Centro de Servicios. En el resto de las edificaciones del Centro de Actividades, la altura máxima será de 15 metros.

El número máximo de plantas será: 8 plantas (máximo) en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas), en el resto de los edificios la altura máxima será de 5 plantas.

La altura mínima de las plantas de piso de 2,70 metros libres.

#### D.2.3.4. Ocupación.

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

#### D.2.3.5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a los linderos definidos por la alineación exterior o de calle serán los reflejados en el plano de ordenación número O.4., siendo éstos.

- A los linderos norte y este: 10 metros.
- A los linderos sur y oeste: 20 metros.

#### D.2.4. Forma de Actuación.

Podrán tramitarse proyectos:

- a) Correspondientes a la totalidad de la Zona de Centro de Actividades desarrollable por fases.
- b) Para una subparcela tramitando previamente un Estudio de Detalle del conjunto y parcelación.

Parcela mínima.

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 2.000 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de los linderos frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

#### D.2.5. Aparcamientos.

- ? Se cumplirá la normativa del P.G.O.U. del municipio de Los Barrios en lo referente a condiciones de acceso, volumen y normas constructivas de aparcamientos.
- ? La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación útiles en los edificios emblemáticos (hotel y oficinas) y de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de edificación en el resto de los usos.
- ? Los aparcamientos subterráneos no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### **D.2.6. Superficie Libre de Parcela.**

1. Su organización se fijará en el proyecto o Estudio de Detalle correspondiente.
2. Usos admisibles: aparcamiento, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios y espacios libres ajardinados o pavimentados.

## **D.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS.**

### **D.3.1. Ambito.**

Se aplicará en la parcela definida como equipamiento (servicios de interés público y social) en el plano de ordenación número O.1., con una superficie de 24.109 metros cuadrados.

### **D.3.2. Condiciones de Uso.**

Los usos autorizados son los siguientes:

CULTURAL  
SANITARIO  
ASISTENCIAL  
REUNIONES Y ESPECTACULOS  
DEPORTIVO en todas sus variantes  
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

### **D.3.3. Condiciones de Edificación.**

#### **D.3.3.1. Tipología.**

Las condiciones de edificación responderán a la tipología de edificación aislada, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean el edificio.

#### **D.3.3.2. Edificabilidad.**

El índice de edificabilidad es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que aplicado a la superficie de la parcela resulta un techo máximo edificable de 12.054 metros cuadrados.

#### **D.3.3.3. Altura máxima y número de plantas.**

No se fija altura mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 10 metros y tres plantas.

#### **D.3.3.4. Ocupación.**

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y retranqueos.

#### D.3.3.5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a lo linderos definidos por la alineación exterior o de calle será de 20 metros, excepto para la implantación de las infraestructuras de servicios.

### D.4. ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

#### D.4.1. Ambito.

Se aplicará en las parcelas definidas para este uso en el plano de ordenación número o.1., con una superficie de 42.420 metros cuadrados.

#### D.4.2. Condiciones de Uso.

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, siendo en su totalidad de uso y dominio público.

#### D.4.3. Condiciones de Edificación.

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano.

### E. NORMAS PARTICULARES PARA EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

El sistema general de comunicaciones se divide en dos subsistemas: viario y ferroviario.

#### E.1. SUBSISTEMA VIARIO.

**Ambito.** Está constituido por el espacio necesario para la realización de parte de los elementos correspondientes al enlace de las autovía A-381 y N-340 y el acceso viario a los Sectores Fresno Sur y Norte.

**Uso.** Comprende los espacios públicos destinados a facilitar el movimiento de peatones, vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, de bicicletas, etc.

**Regulación.** En cuanto a las zonas de dominio público, de afección,

servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a ésta vías se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de julio) y sus reglamentos.

## **E.2. SUBSISTEMA FERROVIARIO.**

**Ambito.** Está constituido por el espacio reservado para posibles ampliaciones de la red ferroviaria Algeciras-Bobadilla.

**Uso.** Comprende los espacios públicos destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios.

**Regulación.** Serán de aplicación las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de abril, de ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), y del Reglamento (ROTT) que la desarrolla aprobado por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre.

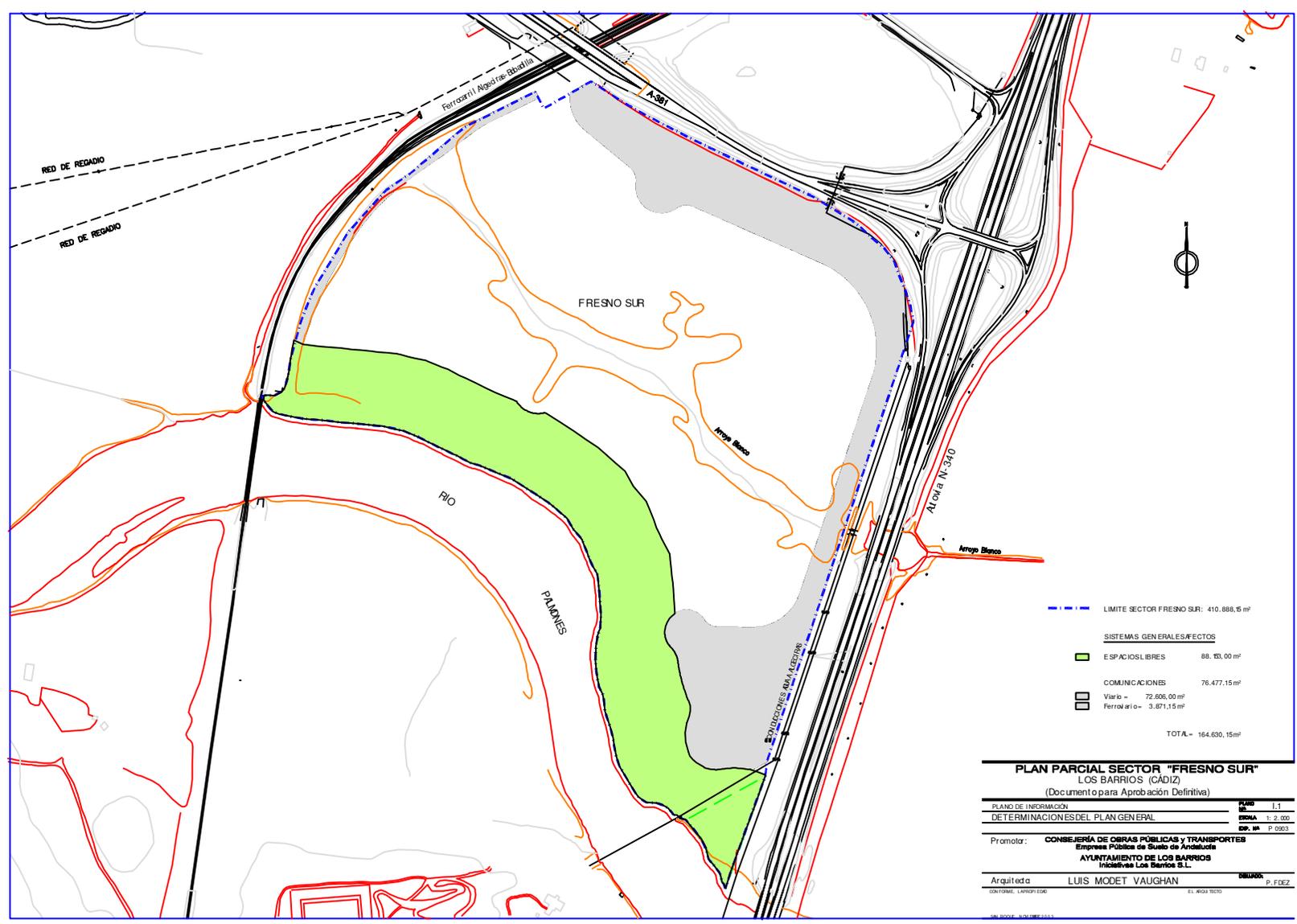
Según la normativa citada:

1. Será por cuenta del promotor de la actuación urbanística el coste del vallado y su mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril.
2. Asimismo, será necesaria la previa autorización de RENFE para realizar cualquier tipo de obras en la zona de protección del ferrocarril, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

A tal efecto, el promotor habrá de dirigir la solicitud de autorización de obra a la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura, sita en Complejo Ferroviario El Higuero, Carretera Palma del Río Km. 3,5 – 14005 Córdoba.

San Roque, Noviembre de 2.003  
EL ARQUITECTO

Fdo. Luis Modet Vaughan.



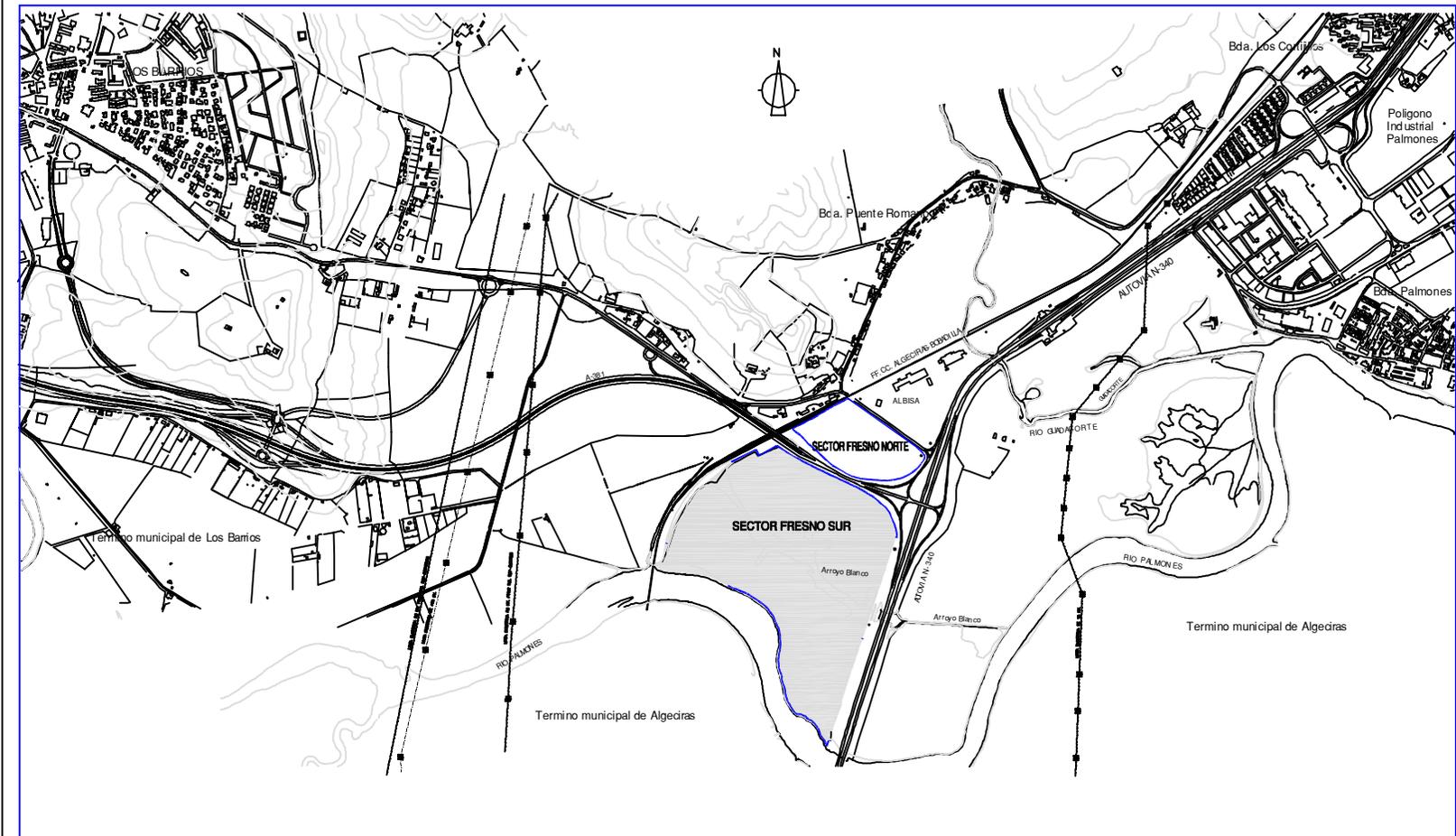
**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
 LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE INFORMACION	PAIS	1,1
DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	ESCALA	1: 2.000
	FECHA	1998
	PROYECTO	P. 0203

Promotor: **CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS y TRANSPORTES**  
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía

**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
 Inicialmente Los Barrios S.L.

Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN	DELEGADO	P. Fdez
EXEQUENTE	VAUGHAN URB	ELABORADO	1998

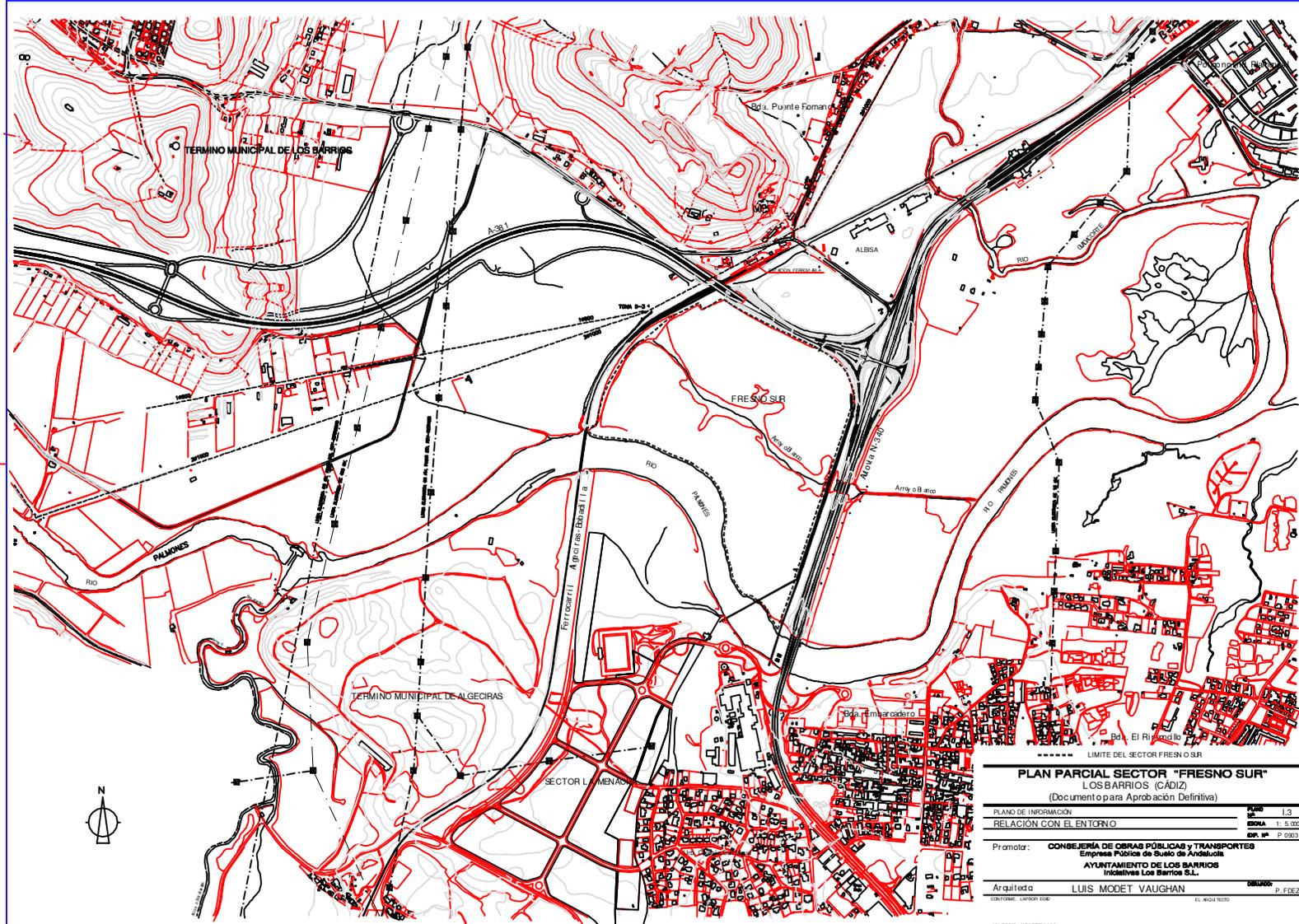


**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
 LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE INFORMACIÓN	HOJA	1,2
SITUACIÓN RESPECTO ACILIDAD	ESCALA	1:6.000
	IMP. Nº	P. 0203

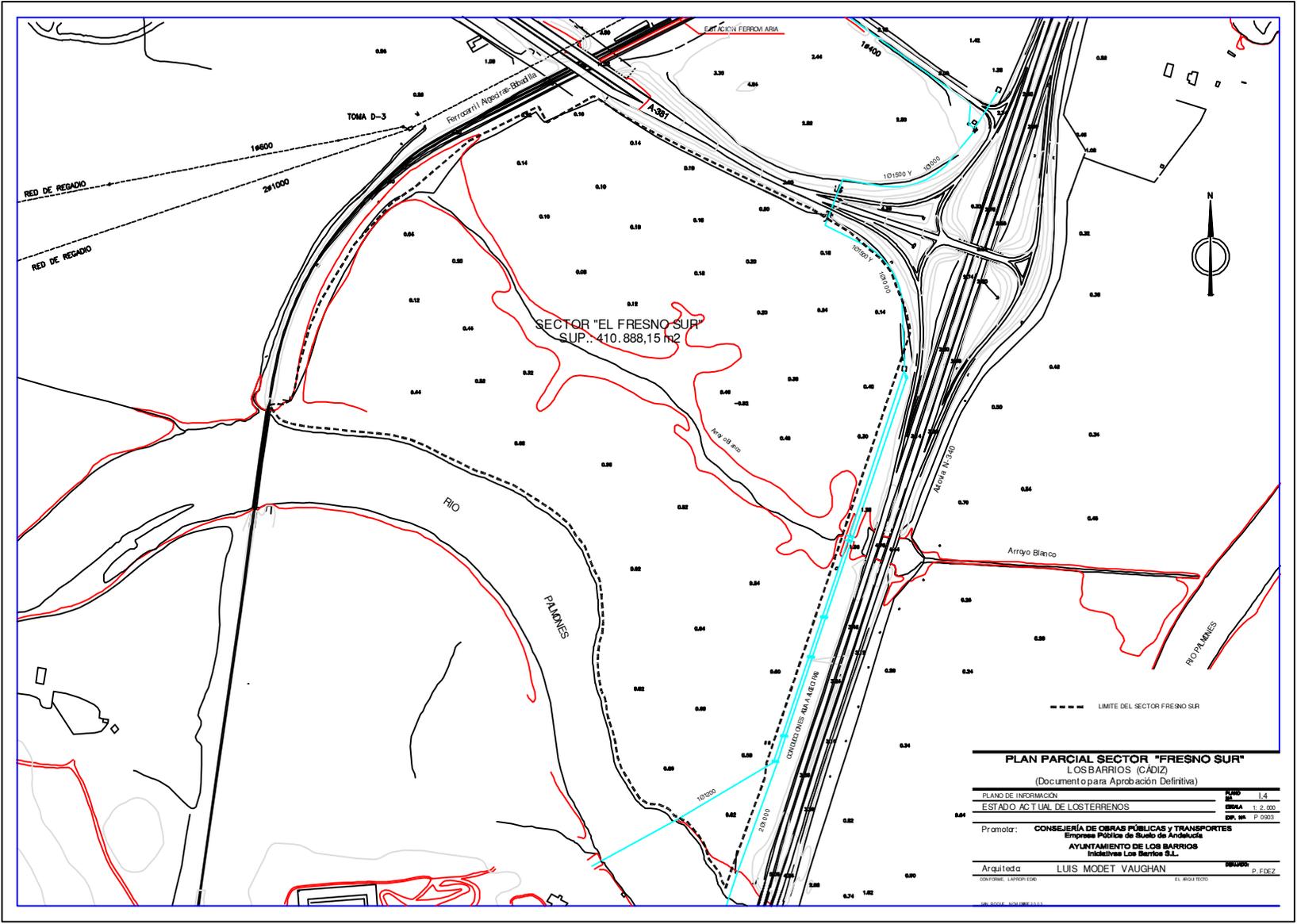
Promotor: **CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
 Inicialmente Los Barrios S.L.

Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN	PROYECTO	P. FDEZ
COPIADO: 14/09/04 12:06	EL: 01/04/03		



**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CÁDIZ)**  
(Documento para Aprobación Definitiva)

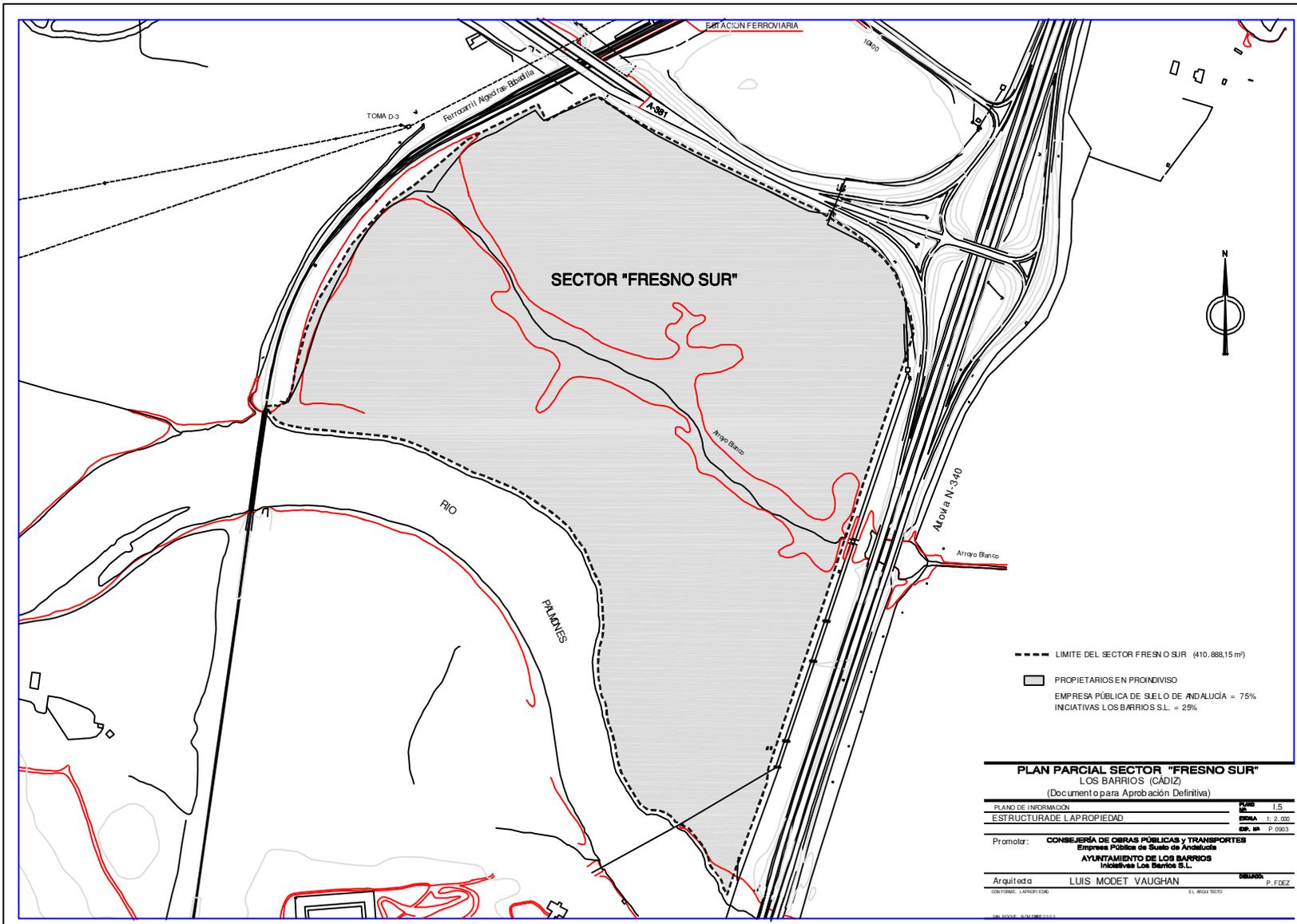
PLANO DE INFORMACIÓN	ESCALA	1:3
RELACION CON EL ENTORNO	ESCALA	1:5.000
	ESCALA	1:5.000
Pro motor:	CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Empresa Pública de Suelo de Andalucía	
	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS Iniciativa LOS BARRIOS S.L.	
Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN	DELEGADO
CONTRATO: 1/98/01/106	EL RUCO 1020	P. FIEZ



SECTOR "EL FRESNO SUR"  
 SUP.: 410.888,15 m<sup>2</sup>

PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"	
LOS BARRIOS (CÁDIZ)	
(Documento para Aprobación Definitiva)	
PLANO DE INFORMACIÓN	PLANO 1.4
ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS	ESCALA 1:2.000
	OP. Nº P.0920
Promotor:	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Empresa Pública de Suelo de Andalucía
	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS Inicialmente Los Barrios S.L.
Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN
CONTRATE: EXPEDICIÓN	EL REGISTRO
	P.FDEZ

IN. 2004. 10.01.02.03.23.3



- LIMITE DEL SECTOR FRESCO SUR (410.888,15 m<sup>2</sup>)
- PROPIETARIOS EN PROINDIVISO  
 EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA = 75%  
 INICIATIVAS LOS BARRIOS S.L. = 25%

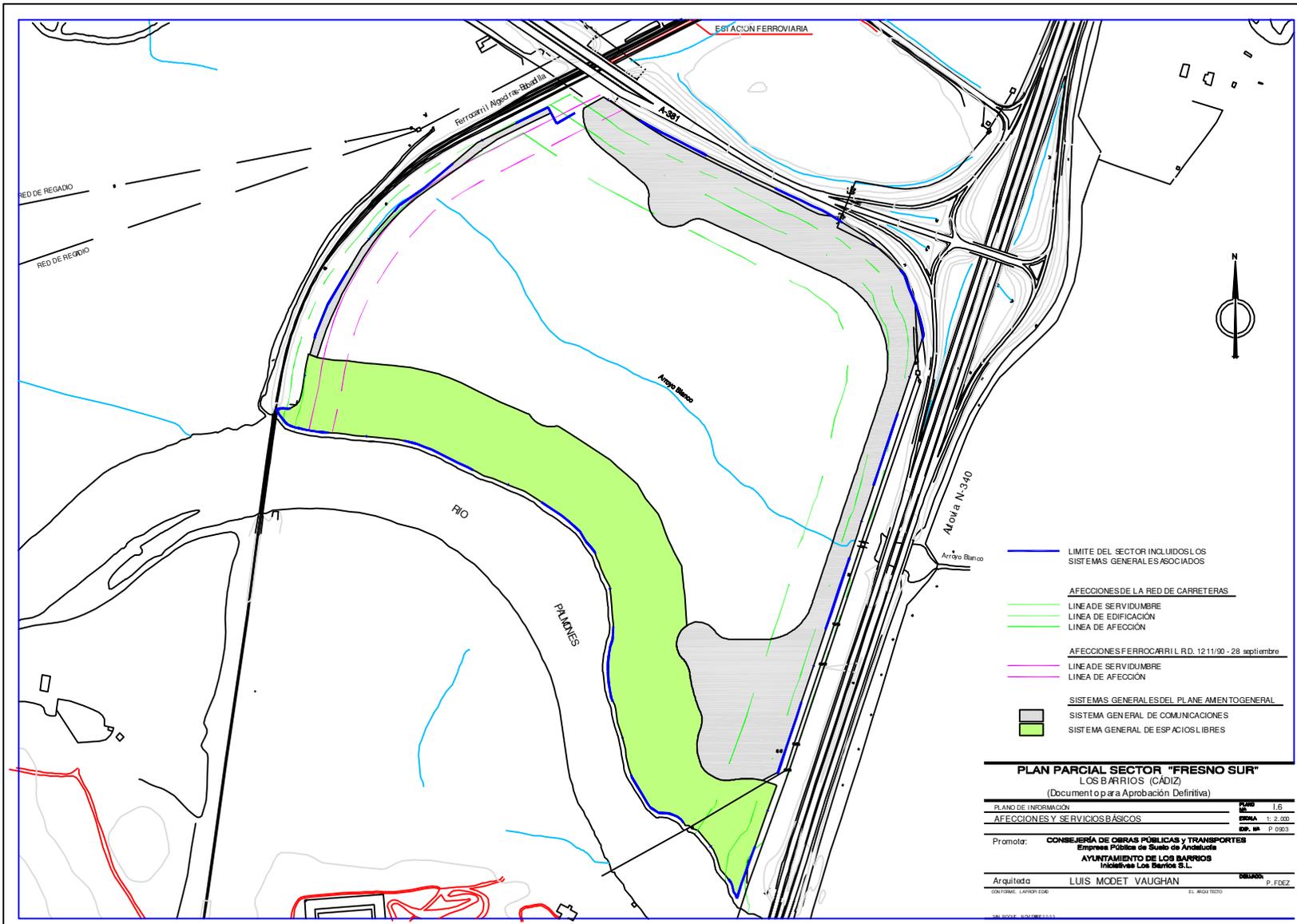
**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESCO SUR"**  
 LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE INFORMACIÓN	ESCALA	1:5
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	ESCALA	1:2.000
	ESCALA	1:5000

Promotor: **CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS y TRANSPORTES**  
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
 Iniciativas Los Barrios S.L.

Arquitecta: **LUIS MODET VAUGHAN** D. 10206 P. Fdez

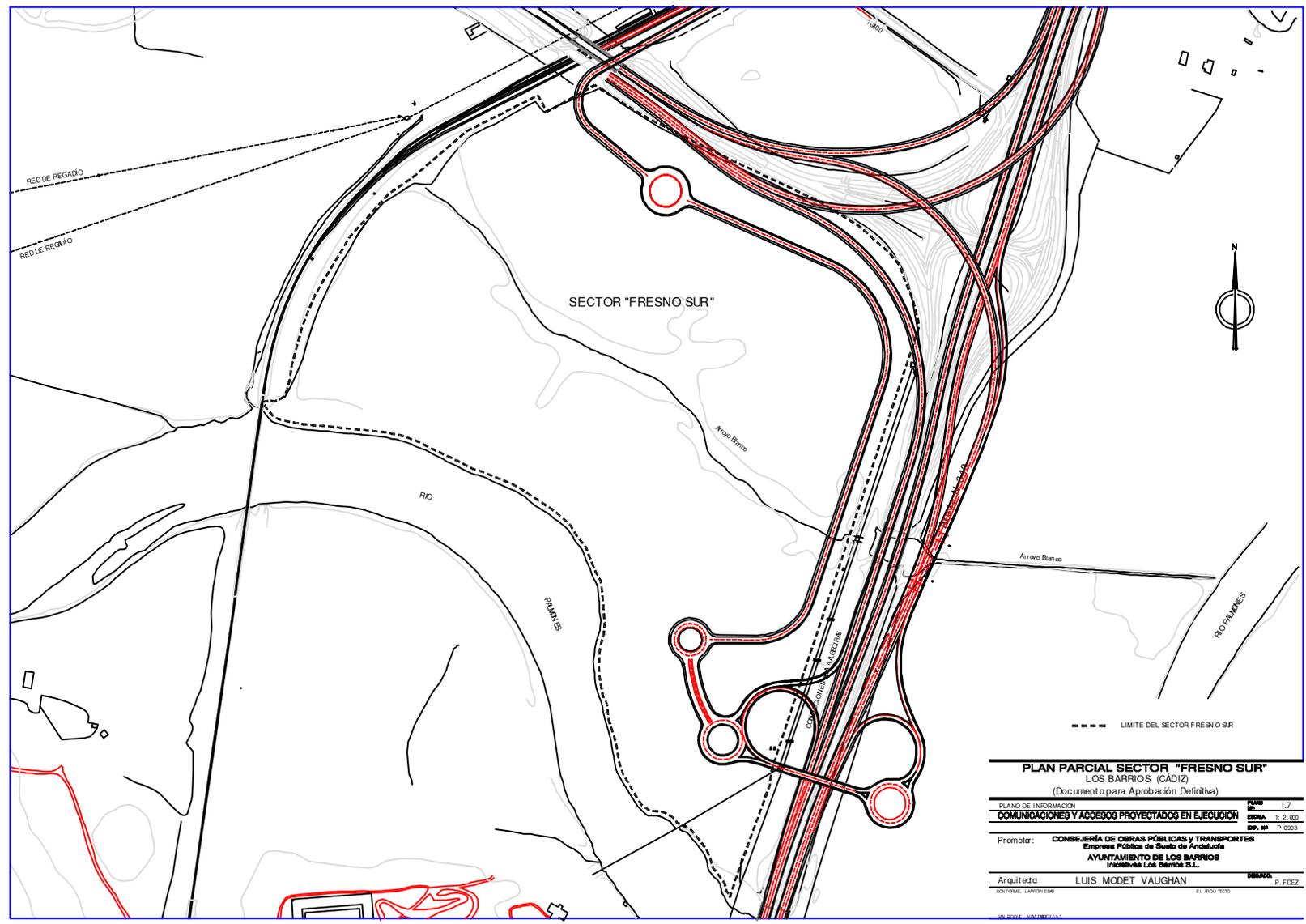
EXTRUCCION: LAFRANCO 1/06 E.L. 4024 10/03



- LIMITE DEL SECTOR INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES ASOCIADOS
- AFECCIONES DE LA RED DE CARRETERAS**
- LINEA DE SERVIDUMBRE
- LINEA DE EDIFICACION
- LINEA DE AFECCION
- AFECCIONES FERROVIARIAS R.D. 1211/90 - 28 septiembre**
- LINEA DE SERVIDUMBRE
- LINEA DE AFECCION
- SISTEMAS GENERALES DEL PLANEAMIENTO GENERAL**
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
(Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE INFORMACION	FOLIO 1,6
AFECCIONES Y SERVICIOS BASICOS	ESCALA 1: 2.000
	ESP. 98 P. 0203
Promotor: <b>CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES</b> Empresas Públicas de Suelo de Andalucía	
<b>AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS</b> Iniciativa Los Barrios S.L.	
Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN
EXEQUENTE: LAFRANCO LUIS	E.L. 4024 10200 P. FDEZ

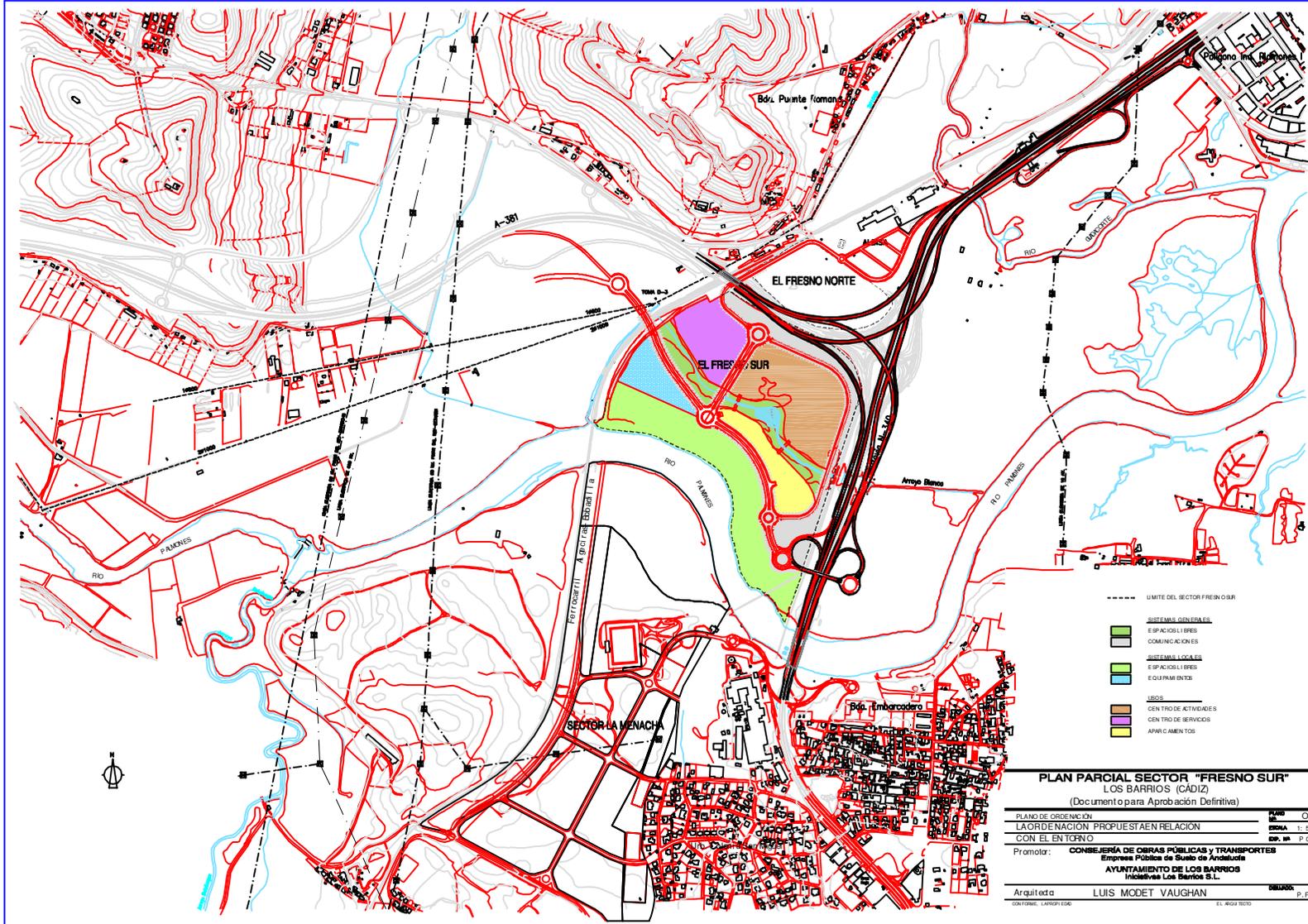


**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
 LOS BARRIOS (CÁDIZ)

(Documento para Aprobación Definitiva)

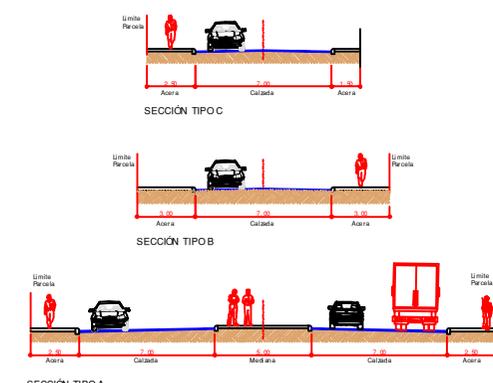
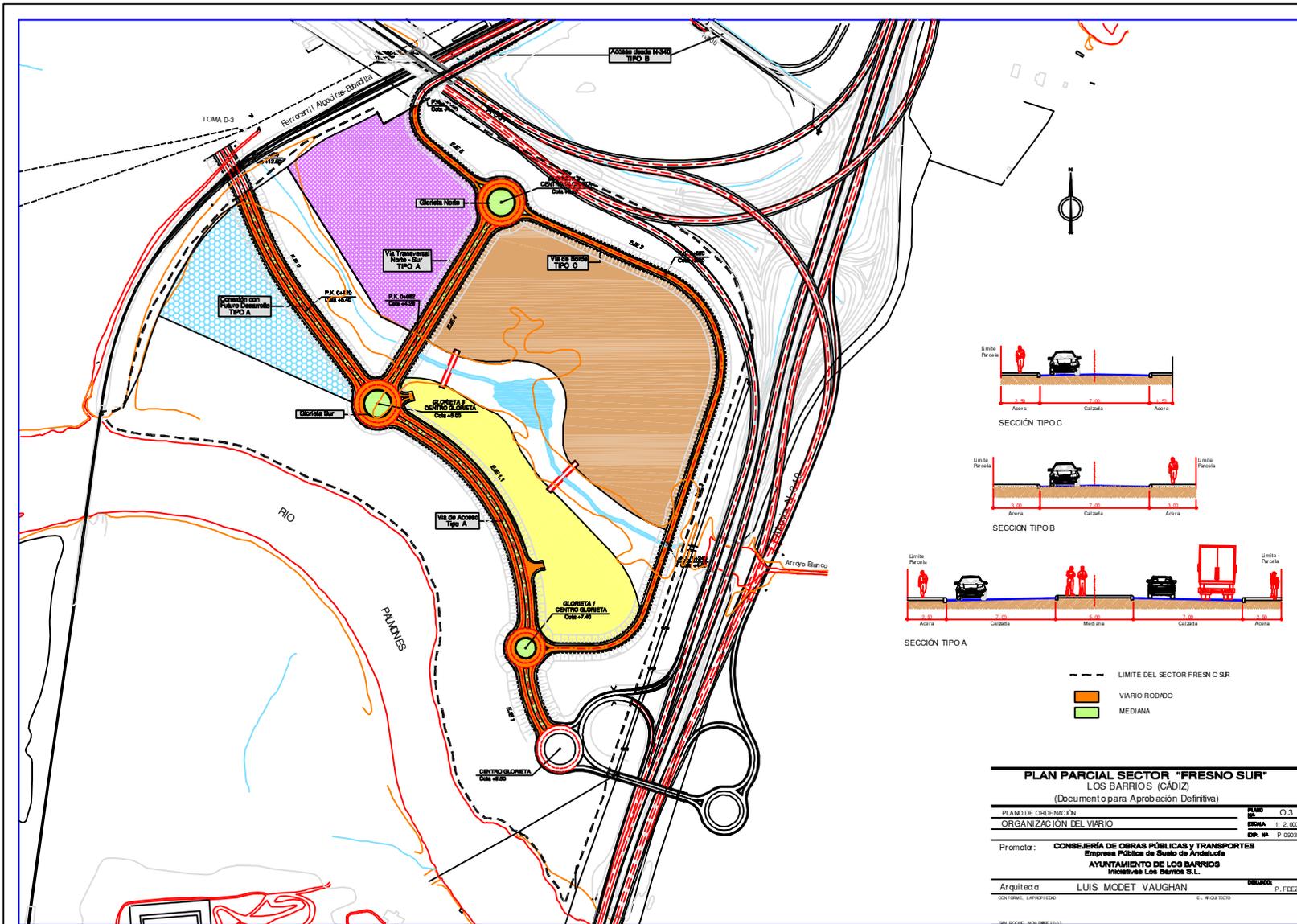
PLANO DE INFORMACIÓN	ESCALA	1:7
<b>COMUNICACIONES Y ACCESOS PROYECTADOS EN EJECUCIÓN</b>	ESCALA	1:2.000
	PROY. Nº	P. 0903
Promotor: <b>CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES</b> Empresa Pública de Suelo de Andalucía		
<b>AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS</b> Inicialista Los Barrios S.L.		
Arquitecta	<b>LUIS MODET VAUGHAN</b>	DELEGADO P. Fdez
EXEQUENTE: LUIS MODET VAUGHAN		
E.L. 04/03/2020		





**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESCO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CÁDIZ)**  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

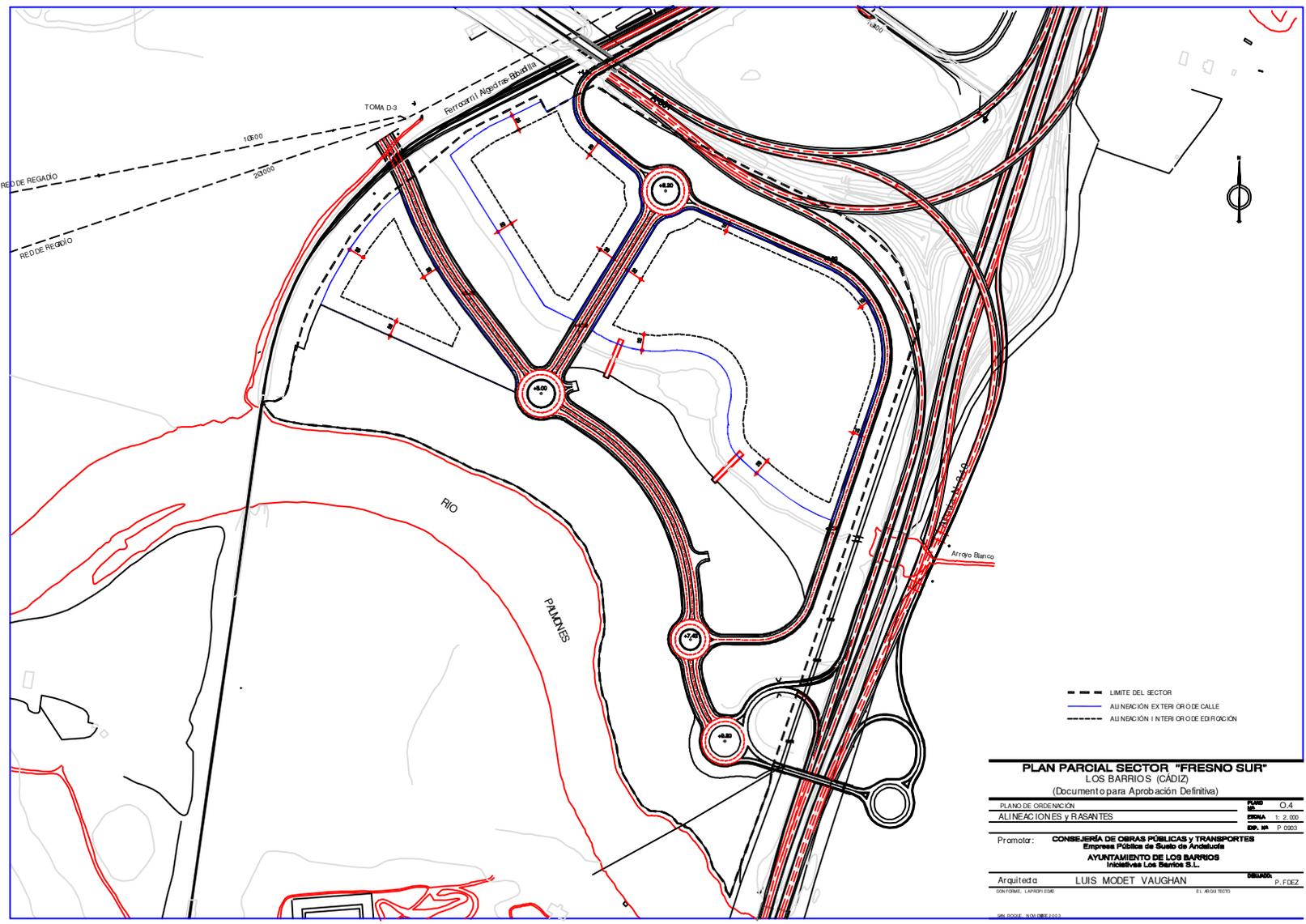
PLANO DE ORDENACIÓN	ESCALA	0,2
LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN RELACION CON EL ENTORNO	ESCALA	1: 5.000
Promotor:	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Empresa Pública de Suelo de Andalucía	
Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN	
EDIFICIO: CÁDIZ 1006	ESCALA: 1:5000	P. 0203
		P. 0202



- LIMITE DEL SECTOR FRESNO SUR
- VIARIO RODADO
- MEDIANA

**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CÁDIZ)**  
(Documento para Aprobación Definitiva)

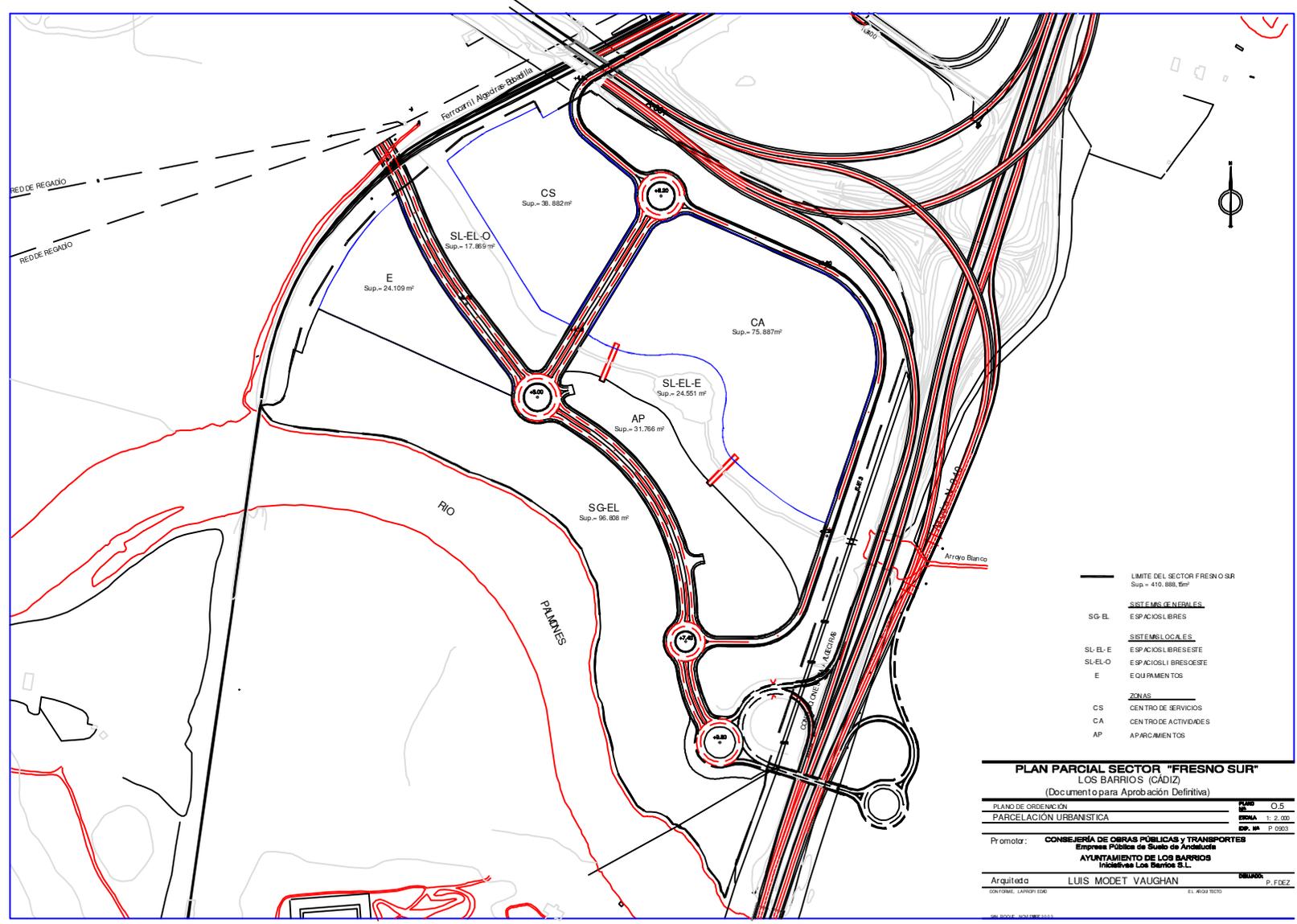
PLANO DE ORDENACIÓN	0.3
ORGANIZACIÓN DEL VIARIO	1: 2.000
PROMOTOR: <b>CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES</b> <b>Empresa Pública de Suelo de Andalucía</b> <b>AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS</b> <b>Indicivela Los Barríos S.L.</b>	
Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN
COLABORADOR: LUIS MODET VAUGHAN	DELICADO: P. FLOZ



- LIMITE DEL SECTOR
- ALINEACIÓN EXTERIOR O DE CALLE
- ALINEACIÓN INTERIOR O DE EDIFICACIÓN

<b>PLAN PARCIAL SECTOR "FRENO SUR"</b>	
LOS BARRIOS (CÁDIZ)	
(Documento para Aprobación Definitiva)	
PLANO DE ORDENACIÓN	PAÑO 0,4
ALINEACIONES Y RASANTES	ESCALA 1: 2.000
	NO. 18 P. 0203
Promotor: <b>CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS y TRANSPORTES</b> Empresa Pública de Suelo de Andalucía	
<b>AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS</b> Iniciativa Los Barrios S.L.	
Arquitecta	LUIS MODET VAUGHAN
EDIFICACIONES: CAPRIN 1006	ES: 4024 1020
P. FIEZ	

99.0007P. TOLU.18.02.033

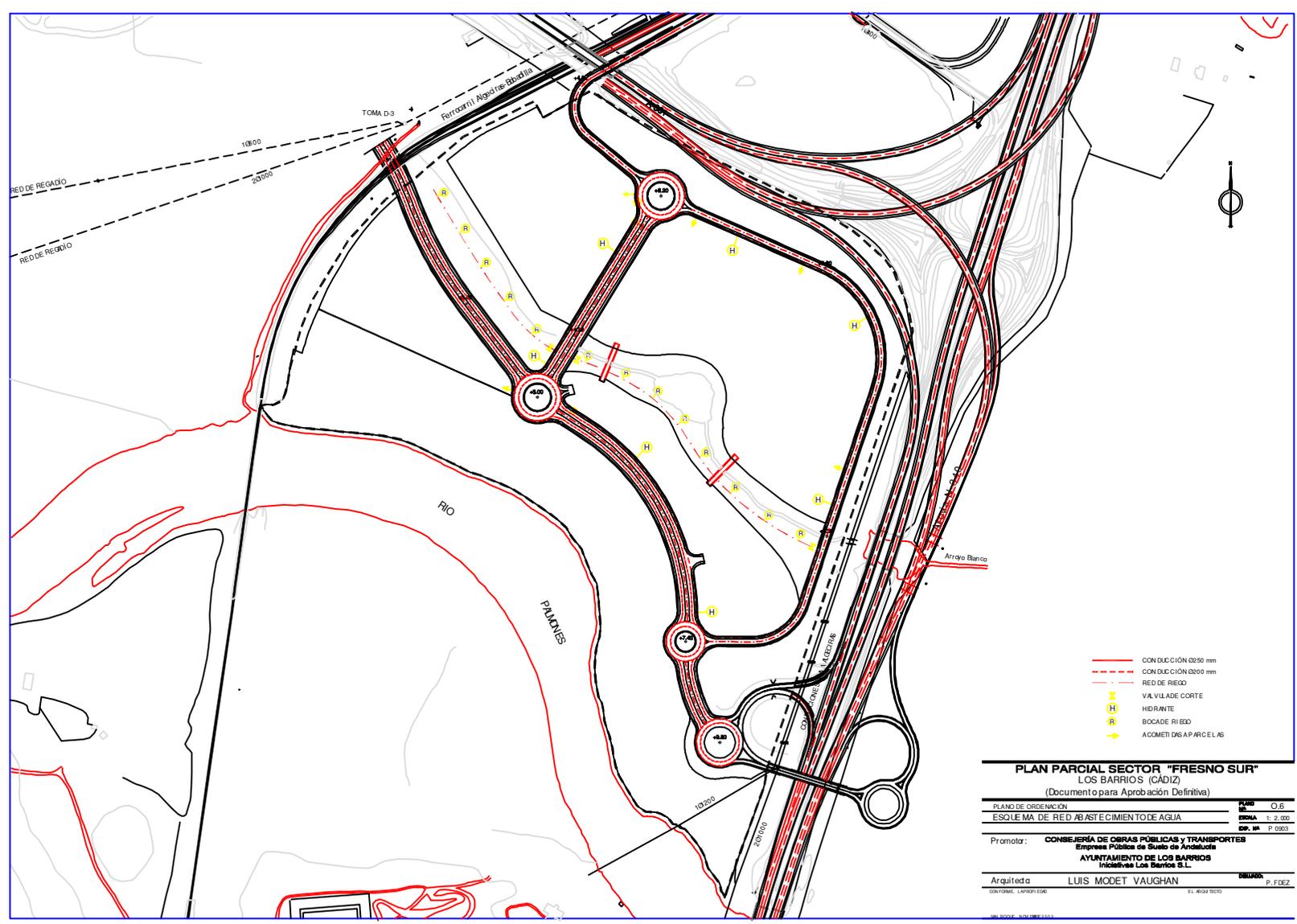


**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CÁDIZ)**  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE ORDENACIÓN	ESCALA	0,5
PARCELACIÓN URBANÍSTICA	ESCALA	1: 2.000
	FECHA	17/02/2023
	P. 02/03	

Promotor: **CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
 Inicialista Los Barrios S.L.

Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN	FECHA	P. 02/03
EDIFICIO: VARELA 1006		CL: R-024 10030	



- CONDUCCIÓN 200 mm
- - - CONDUCCIÓN 100 mm
- RED DE RIEGO
- X VALVULA CORTE
- (H) HIDRANTE
- (R) BOCADE RIEGO
- ACCOMETIDAS A PARCELAS

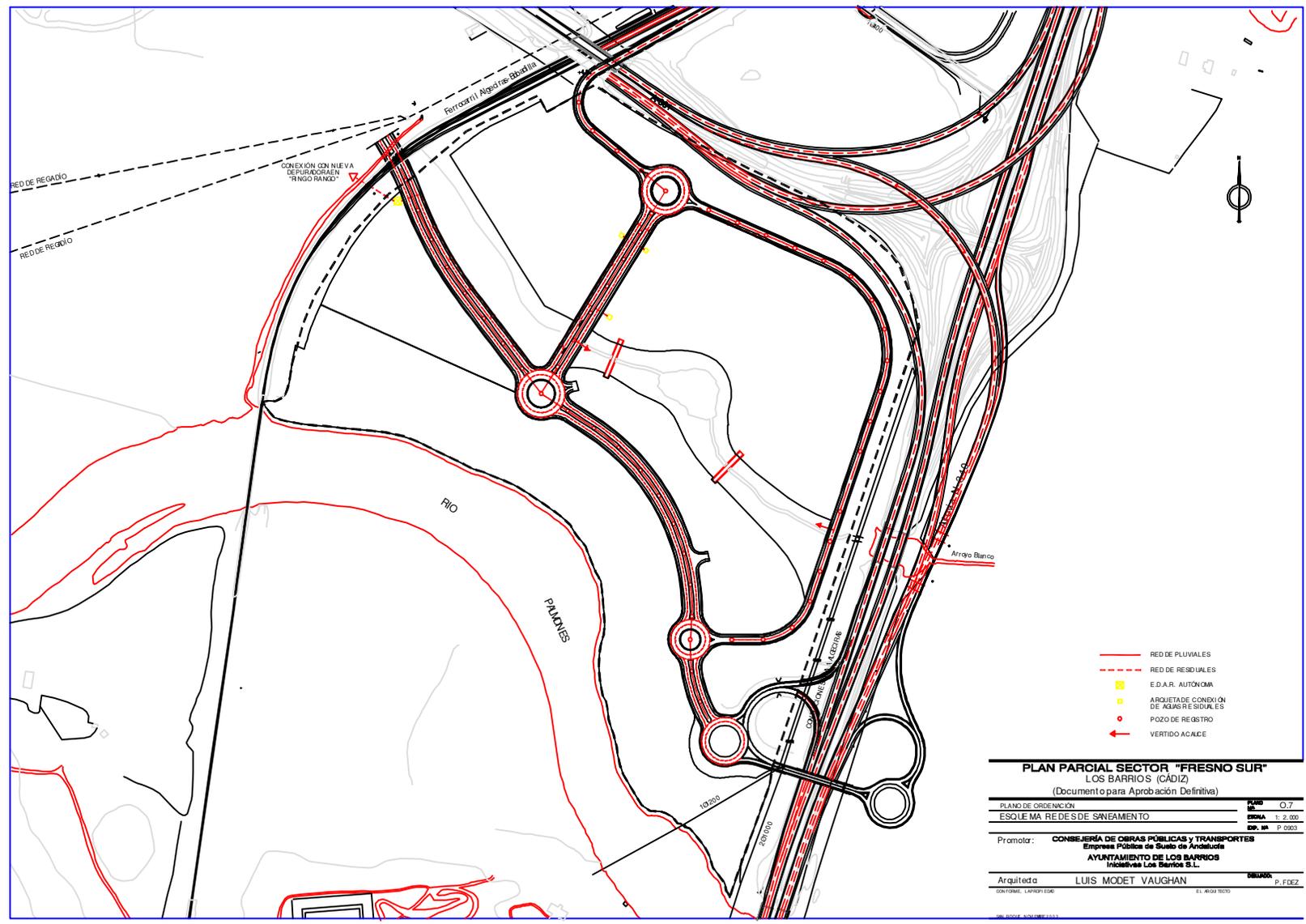
**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESCO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CÁDIZ)**  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE ORDENACIÓN	PAÑO	O.6
ESQUEMA DE RED ABASTECIMIENTO DE AGUA	ESCALA	1: 2.000
	NO. VA	P. 0203

Promotor: **CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
**Empresa Pública de Suelo de Andalucía**  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
**Riciclables Los Barrios S.L.**

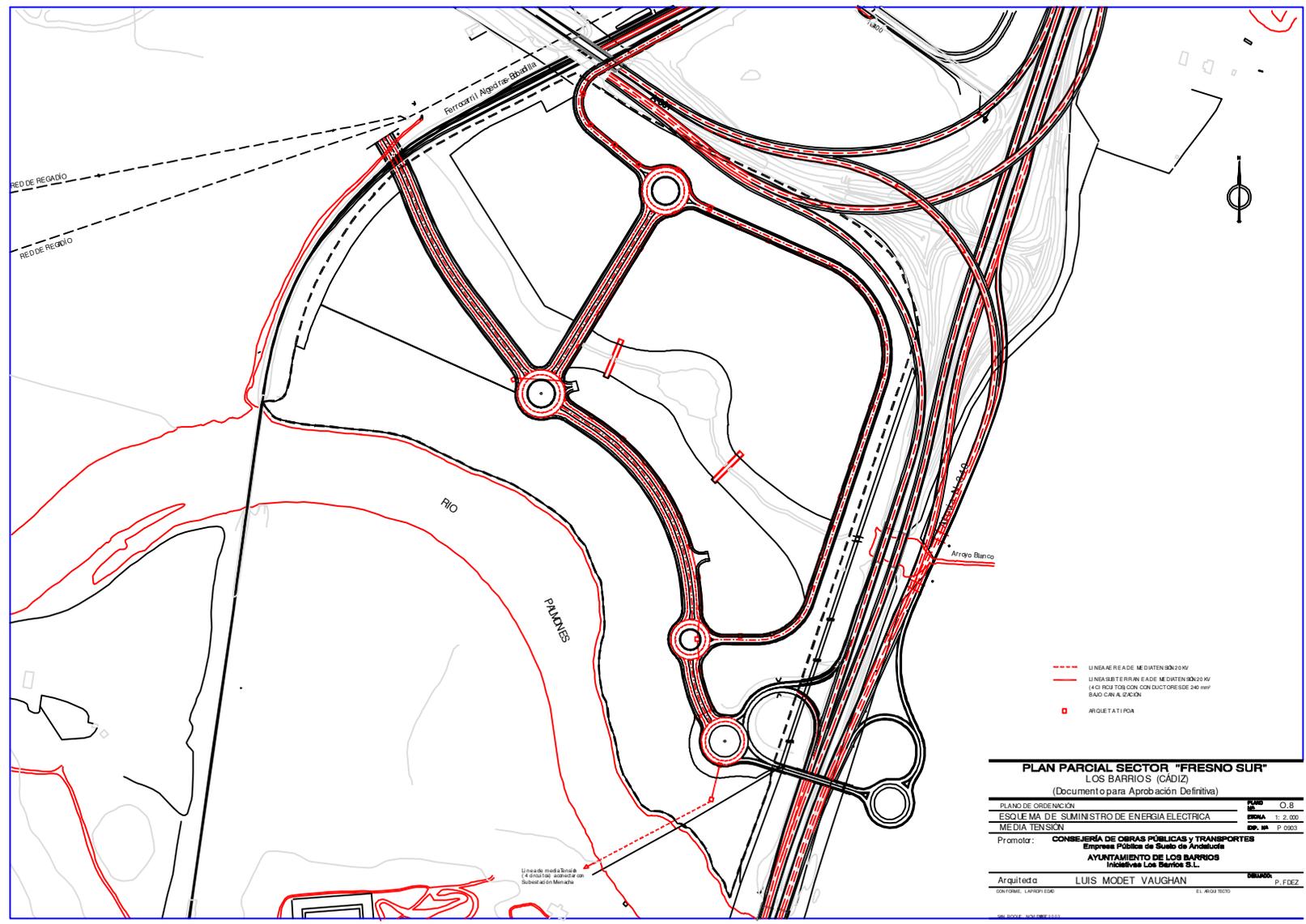
Arquitecta: **LUIS MODET VAUGHAN** **DILIGEN.** P. FIEZ

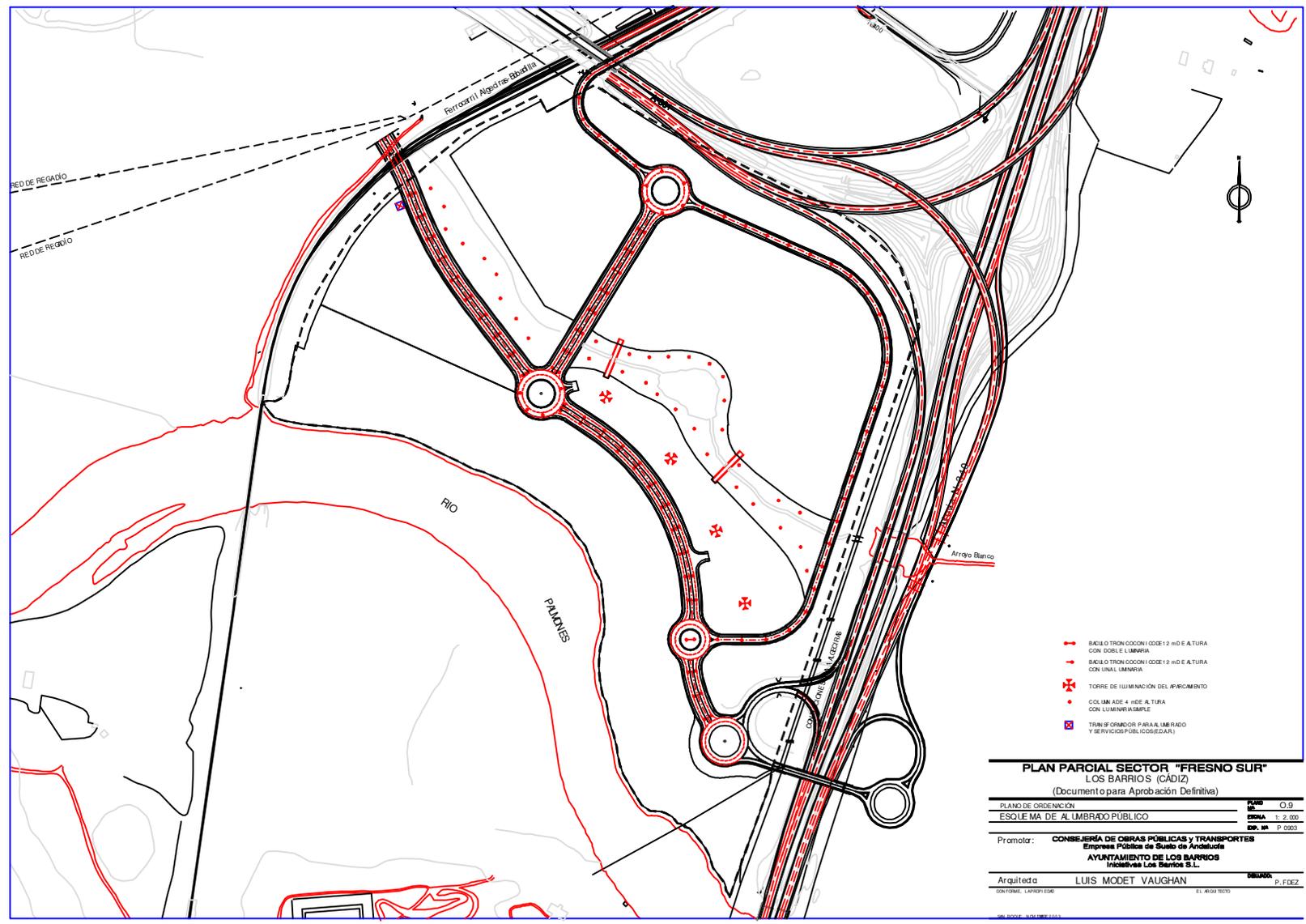
EXPL. 0001 - 0005 (1/6) CL. 4024 (1/2)



- RED DE PLUVIALES
- - - RED DE RESIDUALES
- E.D.A.R. AUTÓNOMA
- ARQUETA DE CONEXIÓN DE AGUAS RESIDUALES
- POZO DE REGISTRO
- ← VERTIDO A CAJALÉ

<b>PLAN PARCIAL SECTOR "FRENO SUR"</b>	
LOS BARRIOS (CÁDIZ)	
(Documento para Aprobación Definitiva)	
PLANO DE ORDENACIÓN	FOLIO 0.7
ESQUEMA REDES DE SANEAMIENTO	ESCALA 1: 2.000
DIB. Nº P. 0203	
Promotor: <b>CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES</b> Empresas Públicas de Suelo de Andalucía	
<b>AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS</b> Iniciativa Los Barrios S.L.	
Arquitecta	LUIS MODET VAUGHAN
DIBUJO P. Fdez	
E.S. 4024 10230	





- +— BACILO TRON COCÓN CODE 12 HD E A TURA CON DOBLE LAMPARA
- + BACILO TRON COCÓN CODE 12 HD E A TURA CON SINGLA LAMPARA
- ✦ TORRE DE ILUMINACIÓN DEL PFRICAMENTO
- COLUM ADE 4 HD E A TURA CON LUMINARIOS
- ☒ TRANSFORMADOR PARA ILUMINADO Y SERVICIOS PUBLICOS (EDAR)

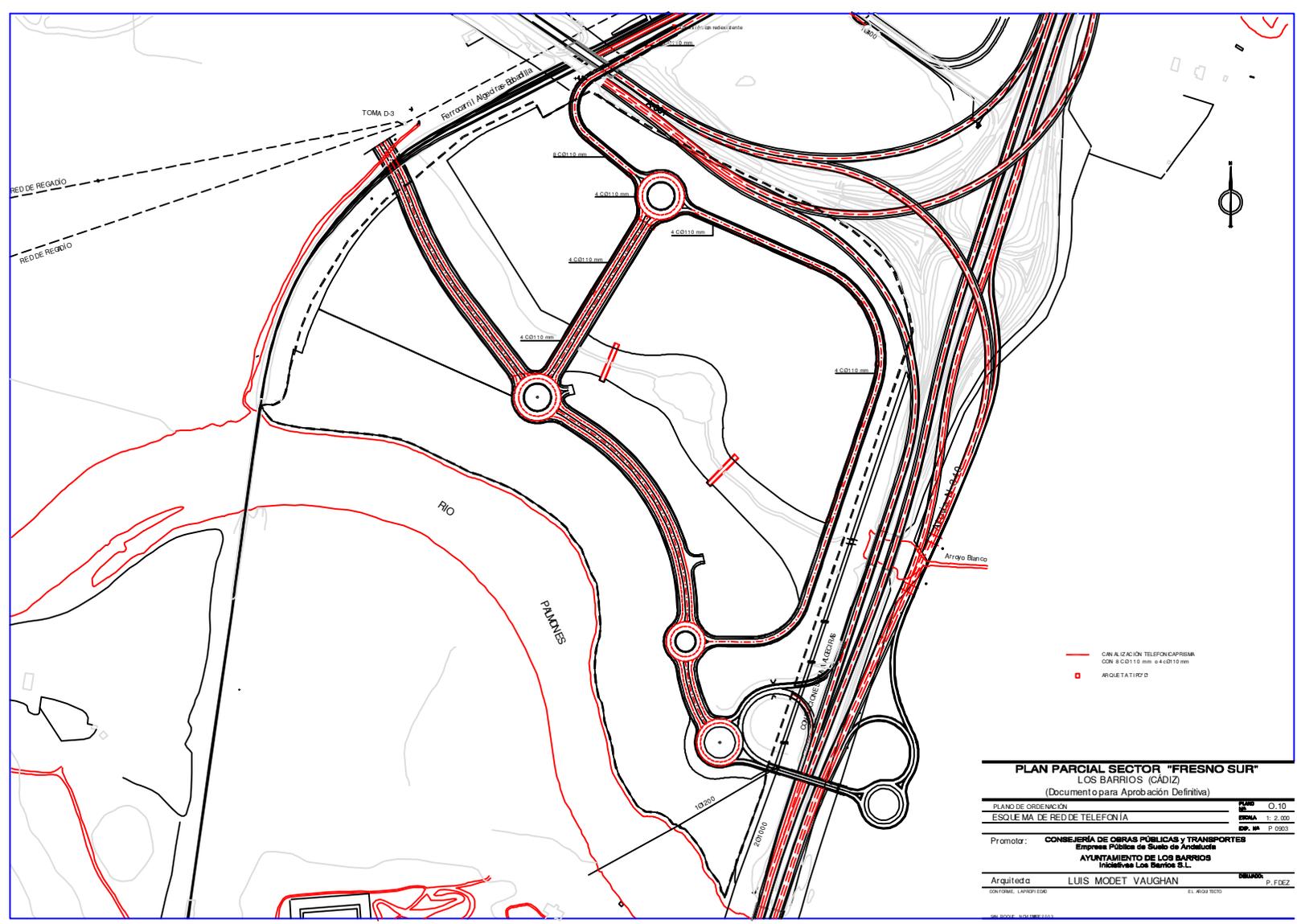
**PLAN PARCIAL SECTOR "FRENO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CADIZ)**  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE ORDENACIÓN	FOLIO
ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO	0,9
	ESCALA
	1: 2.000
	DIB. Nº
	P. 0903

Promotor: **CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS y TRANSPORTES**  
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
 Inicialmente Los Barrios S.L.

Arquitecto	LUIS MODET VAUGHAN	DIBUJO
EXEQUENTE: CATEDR. 006	E.L. 04/24 00/20	P. FIEZ

99.000001. 10.04.0000.0001



**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESNO SUR"**  
**LOS BARRIOS (CADIZ)**  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE ORDENACION	PAHO	0,10
ESQUEMA DE RED DE TELEFONIA	ESMA	1: 2.000
	ES. 04	P. 0203

Promotor: **CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
**Empresas Públicas de Suelo de Andalucía**  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
**Indicivisa Los Barrios S.L.**

Arquitecta: **LUIS MODET VAUGHAN** **INDICIVISA** **P. FIEZ**

EXEQUENTE: VARELA LOPE **ES. 04/24 02/03**



**PLAN PARCIAL SECTOR "FRESCO SUR"**  
 LOS BARRIOS (CÁDIZ)  
 (Documento para Aprobación Definitiva)

PLANO DE ORDENACIÓN	FOLIO	0,11
PLAN DE ETAPAS	ESCALA	1: 2.000
	IMP. Nº	P. 0203

Promotor: **CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
**AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS**  
 Inicialista Los Barrios S.L.

Arquitecto: **LUIS MODET VAUGHAN** **DILIGEN.** P. FIDZ.

EDICIÓN: MARZO 2006 E.L. 4024/2002