

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 22 de julio de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Modificación Puntual del PGOU de Los Barrios para la definición del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado Guadacorte Sur, aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de abril de 2026.

Mediante Acuerdo de 13 de abril de 2026, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Los Barrios para la definición del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado Guadacorte Sur, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Los Barrios en sesión plenaria celebrada el 20 de octubre de 2025, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2B a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (vigente para este expediente según la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo), así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

Tercero. Con fecha 8 de mayo de 2026, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, resuelve Inscribir la

Modificación Puntual del PGOU de Los Barrios para la definición del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado Guadacorte Sur, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Cuarto. Con fecha 8 de julio de 2026, el Secretario del Ayuntamiento de Los Barrios, certifica la inscripción de la Modificación Puntual del PGOU de Los Barrios para la definición del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado Guadacorte Sur, en el Registro Municipal de Instrumento Urbanísticos.

D I S P O N G O

Primero. Publicar como Anexo I la normativa de la Modificación Puntual del PGOU de Los Barrios para la definición del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado Guadacorte Sur, aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de mayo de 2026.

Cádiz, 22 de julio de 2026.- La Delegada, Vicepresidenta 2.^a de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, María del Carmen Sánchez Barrera.

ANEXO I

2.2.3 Parámetros de la ordenación.

Se aportan a continuación los parámetros de la ordenación propuesta.

Identificación: SUS Guadacorte Sur.

Clase: Suelo urbanizable.

Categoría: Sectorizado.

Área de reparto: Se determina un área de reparto única de suelo urbanizable, AR-SUB-8, con los parámetros relacionados en este apartado. El coeficiente de sector es 1,00, y aprovechamiento medio 0,247184. En cuanto a coeficientes de homogeneización, se adoptan en correspondencia con los criterios del PGOU el valor de 1 para Residencial Libre, 0,5 para Residencial Vivienda Protegida, y 0,15 para equipamiento privado docente.

Criterios de disposición de los sistemas generales:

Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán localizarse en posición adyacente al trazado la línea Ferroviaria Algeciras-Bobadilla. Con ello se garantizará, la adecuada integración paisajística de la misma en el modelo urbano propuesto. En este SGEL se integra parte del suelo público asociado formado por la carretera existente paralela a la línea ferroviaria.

Determinaciones vinculantes y objetivos para la ordenación:

Superficie: 285.358 m².

Suelo público asociado (carretera): 6.384 m².

Superficie con derecho a aprovechamiento: 278.974 m².

Uso Global: Residencial.

Densidad: 28 vv/has.

Límite de edificabilidad: 0,3445 m²/m².

Aprovechamiento medio: 0,247184.

Aprovechamiento objetivo: 68.958 UAs.

Aprovechamiento Subjetivo: 62.062,20 UAs.

Aprovechamiento de cesión: 6.895,80 UAs.

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:

SSGG Espacios Libres: 24.393 m² (≈13m² por habitante, superior al estándar actual del municipio).

00341237

Objetivos para la ordenación pormenorizada:

Completar el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con los sectores del Plan

Vigente Guadacorte 10 y 12, desarrollando una oferta residencial de características similares a los suelos colindantes conforme a los criterios del PGOU.

Ordenación pormenorizada preceptiva:

Núm. máximo de viviendas: 786 (510 libres, 276 protegidas).

	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
VIVIENDA LIBRE	52,203.50	1	52,203.50
VIVIENDA PROTEGIDA	28,109.00	0.5	14,054.50
DOTACIONAL PRIVADO	18,000.00	0.15	2,700.00
TOTAL	98,312.50		68,958.00

Equipamientos y espacios libres locales:

DOCENTE PÚBLICO	10,115
EQ. DEPORTIVO	5,191
EQ. SOCIAL/COMERCIAL	8,186
ESPACIOS LIBRES	31,113
TOTAL	54,605

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

Sistema de Gestión: Compensación.