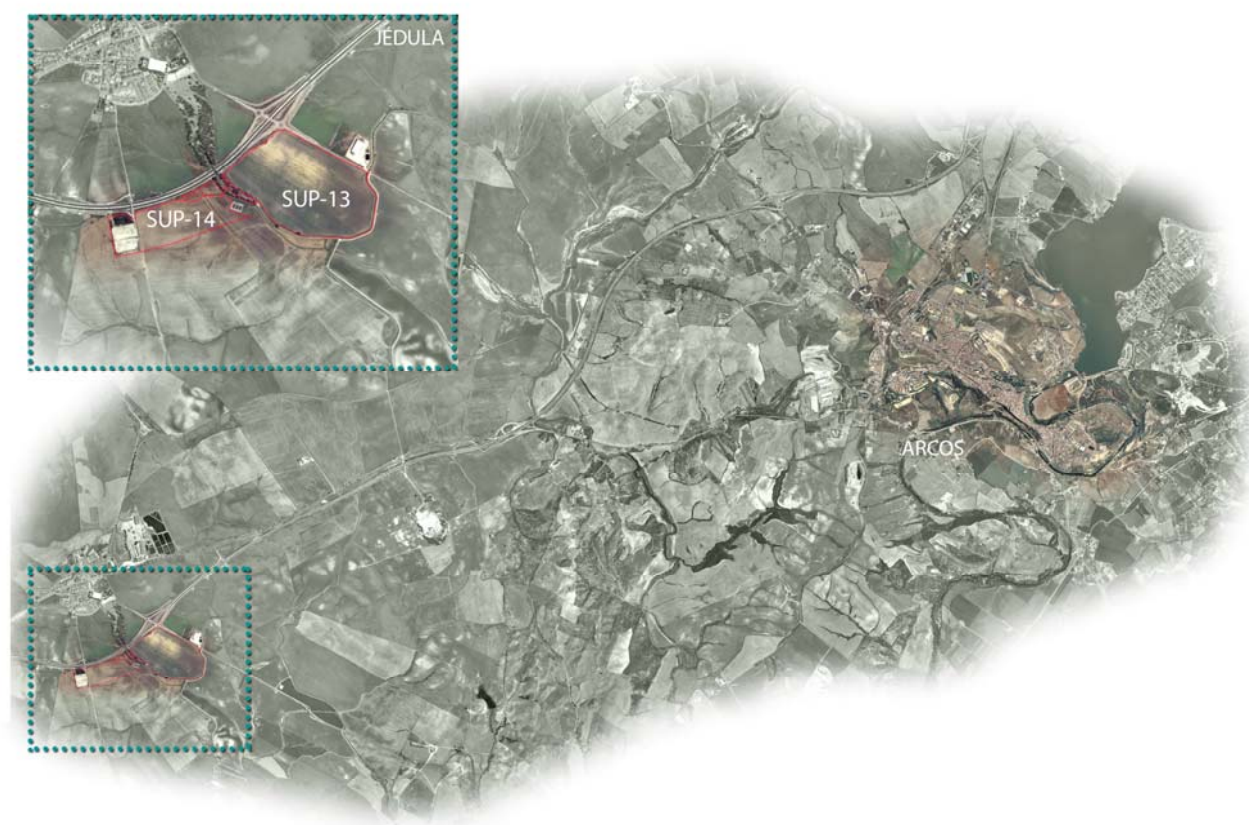


# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº 63

## SECTORES SUP-13 Y SUP-14. JÉDULA



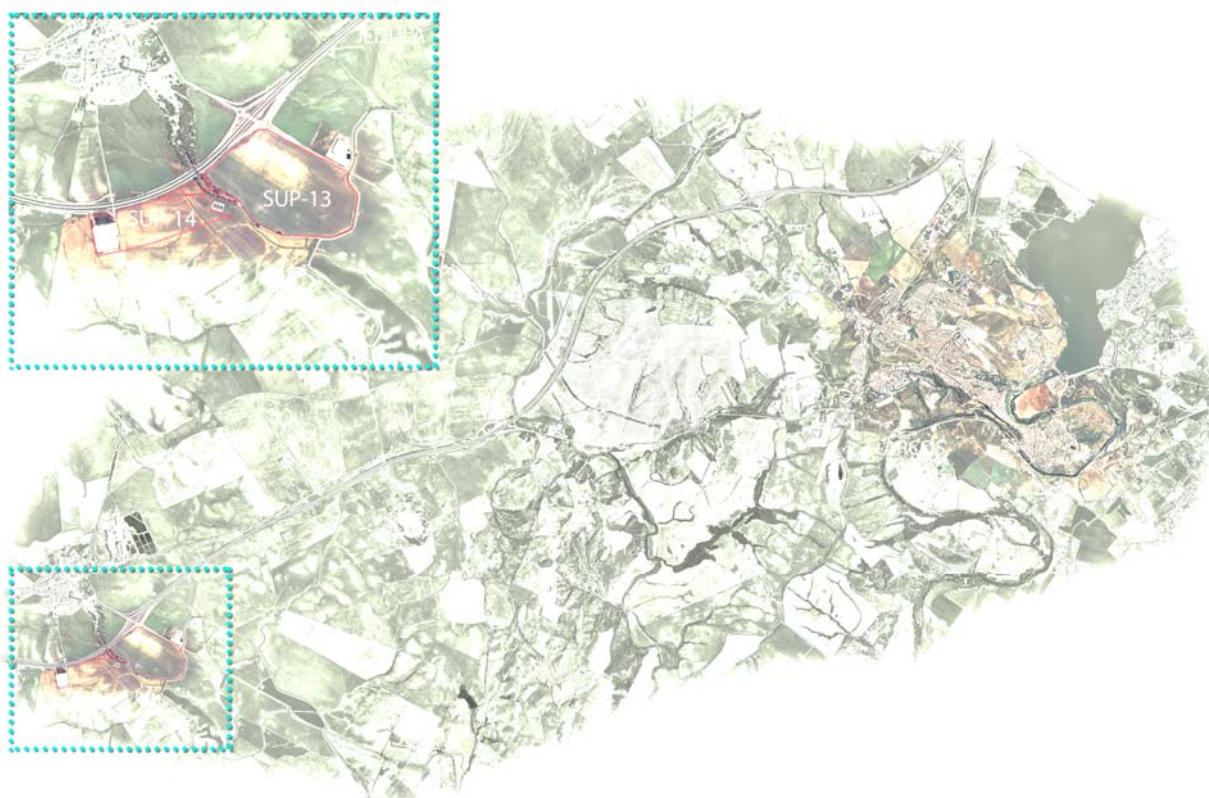
PROPUESTA PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº 63

## SECTORES SUP-13 Y SUP-14. JÉDULA

PROPUESTA PARA APROBACIÓN PROVISIONAL  
MEMORIA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



**I. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN**

**II. DOCUMENTO DE ALCANCE**

**III. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN**

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

**2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO Y BIÓTICO**

2.1. CLIMATOLOGÍA

2.1.1. VIENTOS

2.1.2. PRECIPITACIONES

2.1.3. TEMPERATURA

2.1.4. INSOLACIÓN

2.1.5. EVAPORACIÓN

2.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

2.2.1. TECTÓNICA

2.2.2. TOPOGRAFÍA

2.2.3. EDAFOLOGÍA

2.3. HIDROLOGÍA

2.3.1. ESCORRENTÍA

2.4. MEDIO BIÓTICO

2.4.1. FLORA

2.4.2. FAUNA

2.5. USOS DEL SUELO

2.6. UNIDADES DE PAISAJE

2.7. MEDIO AMBIENTE URBANO Y SOSTENIBILIDAD

**3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

3.1. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SUP-13 Y SUP-14 EN EL PLAN GENERAL DE 1994. MP Nº32

3.2. LOS SECTORES SUP-13 Y SUP-14 EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE EL PLAN GENERAL DE 1994

3.3. PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-13 “INDUSTRIAL DE JÉDULA”

**4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**5. AFECCIONES SECTORIALES**

**6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES**

**IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

**2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN**

2.1. FUNDAMENTO LEGAL.

2.1.1. CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS.

2.1.2. CONSIDERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.1.3. OTRAS CONSIDERACIONES

**3. JUSTIFICACIÓN, ANÁLISIS Y CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (SUO-12)**

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- 3.1. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS
  - 3.1.1. RED VIARIA
  - 3.1.2. RED DE ESPACOS LIBRES
- 3.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- 3.3. MANZANAS CON USOS LUCRATIVOS
  - 3.3.1. USO INDUSTRIAL
  - 3.3.2. USO TERCIARIO
- 3.4. RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
- 3.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN

**4. ANÁLISIS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUO-12)**

- 5.1. RED DE ABASTECIMIENTO Y AGUA
- 5.2. RED DE RIEGO Y JARDINERÍA
- 5.3. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
- 5.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES
- 5.6. RED DE GAS NATURAL
- 5.7. INFRAESTRUCTURAS PARA LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS
- 5.8. FIRMES
- 5.9. SERVICIOS AFECTADOS. REPOSICIÓN
- 5.10. AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS.

**6. GESTIÓN URBANÍSTICA**

**7. CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

**9. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL**

**V. ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS. FICHA DE CUMPLIMIENTO (SUO-12)**

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS (SUO-12)**

**TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES**

- CAPÍTULO 1º. Objeto, ámbito y vigencia.
- CAPÍTULO 2º. Contenido Documental.

**TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

- CAPÍTULO 1º. Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución.
- CAPÍTULO 2º. Régimen urbanístico del suelo.

**TÍTULO TERCERO. USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- CAPÍTULO 1º. Condiciones Generales
- CAPÍTULO 2º. Condiciones de urbanización.
- CAPÍTULO 3º. Afecciones de la legislación sectorial.
- CAPÍTULO 4º. Condiciones comunes de todas las zonas.
- CAPÍTULO 5º. Condiciones particulares para cada zona de ordenanza.



## **VII. PLAN DE ETAPAS (SUO-12)**

1. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EQUIDISTRIBUCIÓN
2. ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
4. SÍNTESIS PLAN DE ETAPAS

## **VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)**

1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
2. GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL
  - 2.1. COSTES ESTIMADOS DE URBANIZACIÓN.
  - 2.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN INTERIOR.
  - 2.3. COSTES DE EJECUCIÓN DE CONEXIONES VIARIAS
  - 2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR.
  - 2.5. GASTOS TOTALES DE LA URBANIZACIÓN.

## **IX. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (SUO-12)**

1. INTRODUCCIÓN
  - 1.1. CONTEXTO LEGAL
  - 1.2. GESTIÓN DE LA INICIATIVA
2. ALCANCE DE LA MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. DATOS DEL SECTOR
  - 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS DE LA ACTUACIÓN
  - 3.2. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN
4. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL
  - 4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL
  - 4.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL
  - 4.3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTE MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
5. BALANCE FISCAL MUNICIPAL EN LA ACTUACIÓN
6. CONCLUSIÓN

## **X. PLANOS**

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - P.I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
  - P.I.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº32. A.P. PGOU 94
  - P.I.3. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. A.P. PGOU 94
  - P.I.4. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. A.P. PGOU 94
  - P.I.5. SISTEMAS GENERALES. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN. A.P. PGOU 94
  - P.I.6. USOS GLOBALES, ZONAS Y SECTORES. A.P. PGOU 94
  - P.I.7. RED DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTE PÚBLICO. A.P. PGOU 94
  - P.I.8. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- P.I.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- P.I.10. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES EXISTENTES

### 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- P.O.1. PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS
  - P.O.1.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. P.2 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. P.4 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.3. SISTEMAS GENERALES. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN. P.6 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.4. USOS GLOBALES, ZONAS Y SECTORES. P.9 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.5. RED DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTE PÚBLICO. P.12 A.P. PGOU 94
- P.O.2. ORDENACIÓN GENERAL. CALIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS
  - P.O.2.1. ORDENACIÓN GENERAL. SUO-12 Y SUNP-7
  - P.O.2.2. ORDENACIÓN DETALLADA SUO-12
- P.O.3. ALINEACIONES Y RASANTES
- P.O.4. RED VIARIA
  - P.O.4a. RED VIARIA: JERARQUIZACIÓN. NUDO ACCESO JUSTIFICACIÓN. PROTECCIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO
  - P.O.4b. RED VIARIA: SECCIONES GENERALES Y TRANSVERSALES
  - P.O.4c. RED VIARIA: SECCIONES LONGITUDINALES
- P.O.5. RED DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.
- P.O.6. SISTEMAS DE INSTALACIONES URBANAS
  - P.O.6.1. RED DE ABASTECIMIENTO
  - P.O.6.2. RED DE RIEGO
  - P.O.6.3. RED DE SANEAMIENTO
  - P.O.6.4. RED DE ELECTRICIDAD
  - P.O.6.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
  - P.O.6.6. RED DE TELECOMUNICACIONES
  - P.O.6.7. RED DE GAS NATURAL
  - P.O.6.8. PUNTO LÍMPIO. GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.
- P.O.7. PLAN DE ETAPAS

### ANEXOS

ANEXO I. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

ANEXO II. FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

ANEXO III. INFORMACIÓN PÚBLICA, INFORMES SECTORIALES Y CONSULTAS

### RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUIA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

**IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI)** con C.I.F. A79850574 y domicilio social en Estafeta, Calle Alcalá 265, de Madrid, promueve la realización de la **Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera** y la **Ordenación Detallada del Sector SUP-13** ubicados en Jédula. Con el objeto de establecer las directrices pormenorizadas para el desarrollo urbanístico del mencionado suelo, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). El establecimiento de la ordenación detallada del SUP-13, supone la modificación de la categoría de este sector que pasará de ser un Suelo Urbanizable Sectorizado a ser un **Suelo Urbanizable Ordenado**.

El Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera vigente fue aprobado definitivamente en 1994. El ámbito de la Loma de la Matancilla y la Loma de Pedro Alonso, que abarca la presente modificación puntual, se clasificaba en el **PGOU de Arcos de la Frontera de 1994** como un Suelo No Urbanizable de Alto Valor Agrícola, Subzona A2 "Cultivos de Secano".

En 2007, se formula la **Modificación Puntual Nº 32** del PGOU de Arcos de la Frontera y que fue **aprobada definitivamente con fecha de 31 de julio de 2008** por la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**. En esta modificación se recalifican los terrenos que pasan a ser Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Industrial en Jédula. Quedan de esta manera incorporados al Plan General estos dos nuevos sectores que se denominan SUP-13 y SUP-14.

**La Adaptación Parcial** del PGOU de Arcos de la Frontera a la LOUA fue aprobada definitivamente en junio de 2010, en la que se incluye la Modificación Puntual Nº 32, modificando ciertos parámetros de la ficha del SUP-13 para adaptarla a lo establecido en la LOUA, por la que queda establecido que las cesiones de este sector pasan a ser del 10% y no el 26%, siendo de aplicación lo contenido en la Adaptación Parcial.

En 2014 el Ayto. aprobó el Avance del nuevo PGOU, en el que se determinaba para el sector la necesidad de alteraciones motivadas en la adopción de nuevos criterios y objetivos de ordenación. A raíz de este avance se consensua con el Ayto. la elaboración del presente documento de modificación puntual y ordenación del sector SUP-13, ante la manifiesta necesidad de poner en carga este suelo industrial de Jédula a corto-medio plazo. La presente innovación pretende su incorporación al documento de revisión del PGOU de Arcos, tramitándolo por tanto de forma independiente, pero en paralelo.

A iniciativa de la mercantil Iberdrola Inmobiliaria S.A., con fecha 14 de diciembre de 2020, tiene entrada en este Ayuntamiento, con el n. de registro 10018 la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y el Documento Inicial Estratégico (DIE) de la Modificación Puntual 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 y ordenación detallada del SUP-13 (MP63), del Plan General de Arcos de la Frontera.

Requerida la subsanación de la documentación presentada, el 4 de agosto de 2021, con el n. de registro 7187, se vuelve a presentar nueva Solicitud y DIE. La documentación presentada no contenía el Borrador del Plan, según dispone el art. 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), por lo que una vez subsanado, el 28 de septiembre de 2021, con el n. de registro 8710, se presentó. nueva documentación que completaba el expediente.

Una vez supervisada toda la documentación, el 25 de noviembre de 2021, con nº de salida 3326 se le remitió la solicitud, el DIE y el Borrador de la MP63 al Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz. El 20 de diciembre de 2021, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz admitió a trámite la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la MP63.

La Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz, el 20 de julio de 2022 emitió. el Documento de Alcance de la MP63, siendo notificado al Ayuntamiento el 27 de julio de 2022.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Iberdrola Inmobiliaria S. A. presentó el 30 de diciembre de 2022 la versión preliminar del plan (el documento para aprobación inicial de la MP63), al que le faltaba el Estudio Ambiental Estratégico y el resumen no técnico del mismo. Como consecuencia de ello, el 14 de marzo de 2023, Iberdrola Inmobiliaria S. A. presentó en el Ayuntamiento, con nº de registro 4497, el Estudio Ambiental Estratégico.

Al no producirse la Aprobación Inicial del documento se solicita ampliación del plazo para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS de la que se obtiene Informe favorable con fecha de 26 de octubre de 2023. Quedando la fecha límite establecida en el 5 de junio de 2024.

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI) recibe Informe de la Modificación Puntual Nº63 con fecha de 13 de noviembre de 2023, en la que se solicitan subsanaciones del documento, quedando recogidas y contestadas en el presente documento.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2024, al Punto núm. 04 del Orden del Día, aprobó inicialmente el documento de la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera.

En cumplimiento del mencionado acuerdo plenario, y de conformidad con lo previsto en el art. 32.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y el art. 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), dicho documento, incluido su Estudio Ambiental Estratégico, se somete al trámite de información pública para alegaciones, por plazo de cuarenta y cinco días a contar desde la última de las publicaciones del presente anuncio o de su extracto en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el Boletín Oficial de la Provincia, en la página web del Ayuntamiento, en el Portal de Transparencia y en el tablón electrónico y físico del Ayuntamiento y en el Diario de Cádiz, encontrándose a disposición de los interesados en la página web municipal ([www.arcosdelafrontera.es](http://www.arcosdelafrontera.es)).

Se publica la Aprobación Inicial en el BOJA Nº135 con fecha de 12 de julio de 2024.

Recibidos todos los informes sectoriales y los correspondientes a las distintas compañías suministradoras, recogidos en el Anexo III, se redacta el presente documento para cumplimiento de las disposiciones de los distintos informes con el objetivo de obtener la aprobación definitiva de la INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado:

El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACION PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.





## Fecha de entrada: 02/03/2024 08:31 O.C. Número de la solicitud: 13846

**Modificación Puntual núm. 63 PGOU de Arcos de la Frontera**

## 2.- DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

|                                  |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Asunto:</b>                   | Aprobación inicial Modificación Puntual núm. 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera |
| <b>Promotor/a:</b>               | Ayuntamiento de Arcos de la Frontera                                                                                                               |
| <b>Solicitante:</b>              | Comisión Provincial de Coordinación Urbanística                                                                                                    |
| <b>Término municipal:</b>        | Arcos de la Frontera                                                                                                                               |
| <b>Dirección / localización:</b> | Sectores SUP-13 y SUP-14                                                                                                                           |

**Justificación:** LPHA art. 29.4

AVANTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |  |        |                                                                                       |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://w250.untadanduludia.es/verificar">https://w250.untadanduludia.es/verificar</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                             |  |        |  |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                    | JULIO ANSELMO AZUARA RODRIGUEZ<br>VERONICA TORRES IBARGUREN |  | FECHA  |                                                                                       | 02/08/2024 |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2m9GLURH26ZY6PB3G5RA9G2PURM                               |  | PÁGINA |                                                                                       | 15         |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Turismo, Cultura y Deporte  
Delegación Territorial en Cádiz

NO REQUIERE  
FIRMAS

**Datos del bien:** No afecta bienes incoados o inscritos CGPHA, IBR, ZSA  
Sí constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos

**Delegación de competencias:** No delegable, informe sectorial en materia de patrimonio histórico

4.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 30 de abril de 2024 se recibe de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística escrito del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera solicitando informe sectorial en materia de protección del patrimonio histórico sobre la aprobación inicial de la Modificación Puntual núm. 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera. La solicitud se acompaña de dos archivos electrónicos que contienen:

- Certificado de la Aprobación Inicial por el Pleno de la Corporación local
- Memoria
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Resumen ejecutivo

Fecha de entrada: 02/06/2024 8:31:03. Número de la entrada: 13946

C/ Gineros del Castillo, 35.  
11001 Cádiz.  
T: 956 00 94 00 | F: 956 00 94 45  
informacion.dtcadiz.ctcd@juntadeandalucia.es

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: 8C9604-16WJ-JJ-XA118  
Este código de verificación es válido para este documento electrónico.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc 25M de Ayto de Arcos. Pág. no. 25.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://w050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://w050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JULIO ANSELMO AZUARA RODRIGUEZ  | FECHA  | 02/06/2024 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | VERONICA TORRENS IBARGUREN      |        |            |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2jm9GUJRH-26ZY6PB3G5RA9G2PURM | PÁGINA | 25         |



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



Fecha de entrada: 02/03/2024 8:31:00, Número de la anotación: 13046

La presente Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13 ubicados en Jédula, tiene el objeto de establecer las directrices pormenorizadas para el desarrollo urbanístico de ambos sectores, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para el SUP-13 y agilizando la implantación de actividades industriales en el SUP-14. En resumen, el objeto de esta innovación es:

1. La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.
2. La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo SUP-7)
3. La modificación de categoría del sector SUP-13, incorporando a la Modificación Puntual la Ordenación Detallada. (Nuevo SUO-12)
4. Se modifica la clasificación de parte del SUP-14 pasando a ser Suelo No Urbanizable.

# UNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Verifikasi data ini telah dilakukan dengan cara memeriksa kembali data yang telah dimasukkan ke dalam komputer. Untuk memastikan bahwa data yang dimasukkan ke dalam komputer adalah data yang sebenarnya, maka dilakukan pemeriksaan kembali data yang dimasukkan ke dalam komputer. Untuk memastikan bahwa data yang dimasukkan ke dalam komputer adalah data yang sebenarnya, maka dilakukan pemeriksaan kembali data yang dimasukkan ke dalam komputer.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |  |        |                                                                                       |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://wef250.inteandulucia.es/verificarFirma">https://wef250.inteandulucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |  |        |  |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                | JULIO ANSELMO AZUARA RODRIGUEZ |  | FECHA  |                                                                                       | 02/08/2024 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            | VERONICA TORRES IBARGUREN      |  |        |                                                                                       |            |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                               | Pk2ym9GJWRh426ZY6PB3G6RA9G2PUM |  | PÁGINA |                                                                                       | 35         |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



NO REQUIERE  
FIRMAS

En el documento de modificación puntual se contemplan las cautelas en el apartado 5 y en el anexo II, que se citan a continuación:

5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUP-13) // 5.8. FIRMES. // A. MOVIMIENTOS DE TIERRAS:

*Previamente a la ejecución de labores, se efectuará una campaña de reconocimiento "in situ" de los posibles valores arqueológicos que puedan aparecer en la zona, así como de la posible afección de instalaciones de toda índole.*

En este punto se habla de una campaña de reconocimiento pero no de las modalidades de actividades arqueológicas. Se considera relevante especificarlas.

Por otro lado, en el Anexo II se disponen las fichas vigentes de los SUP-13 y SUP-14 y la modificada del SUO-12. Para las dos primeras establece:

*Otras determinaciones comunes a ambos sectores: (...) b) Arqueológicas: Previamente a que se produzca cualquier movimiento de tierras en toda el área, se llevará a cabo una Prospección Arqueológica Superficial al objeto de poder establecer las Medidas Cautelares y Correctoras que sean necesarias para la Protección del Patrimonio Arqueológico que haya sido localizado.*

El informe del documento de alcance establecía dos modalidades, prospección y sondeos, pero las determinaciones de la ficha sólo contemplan una de ellas.

Por su parte, la ficha modificada del SUO-12 no establece cautelas arqueológicas específicas, entendiendo que se remite a la Normativa Urbanística del plan. Tras analizar los artículos de las normas que podrían regular las cautelas arqueológicas, arts. VIII.2.6.1, IX.4.1, Normas de Protección del Medio Físico, art. 19 y norma 36, se consideran que estas no están alineadas con el informe del Documento de Alcance y que el conocimiento científico y la legislación actual han superado a esta normativa, por tanto para este caso, también es necesario actualizar la ficha modificada incorporando las cautelas prescritas.

Se concluye que las cautelas arqueológicas determinadas en el Informe favorable condicionado emitido en la fase de consultas del Documento de Alcance no han sido correctamente integradas en el documento aprobado inicialmente. Es necesario que las cautelas arqueológicas queden correctamente fijadas en la sección de Ordenanzas Reguladoras, entendiéndose que el lugar adecuado es el art. 15 y además, deben aparecer en las fichas de cada uno de los sectores.

7.- CONCLUSIONES

Una vez analizada la documentación técnica presentada, se considera que respecto del contenido vinculante por disposición legal la propuesta **no afecta** a bienes incoados o inscritos en el Catálogo General, Inventario de Bienes Reconocidos o Zonas de Servidumbre Arqueológica.

En el caso de las cautelas arqueológicas, se considera que no han sido adecuadamente integradas en el documento de modificación las cautelas especificadas en el informe del Documento de Alcance, por ello se informa **desfavorablemente** el documento aprobado inicialmente. Para superar esta circunstancia deben:

- Integrarse las cautelas arqueológicas en las Ordenanzas Reguladoras.
- Integrarse las cautelas arqueológicas en las fichas de planeamiento.

Fecha de entrada: 02/08/2024 8:31:03. Número de la actualización: 13946

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: 80C9604-16WJ-JJ-XA118. Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esbozados. Fecha de validación: 02/08/2024 8:31:03. Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esbozados. Fecha de validación: 02/08/2024 8:31:03.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://w050.untadandilujia.es/verificarFirma">https://w050.untadandilujia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                              | JULIO ANSELMO AZUARA RODRIGUEZ | FECHA  | 02/08/2024 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VERONICA TORREN SIBARGUIEN     |        |            |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                             | Pk2jm9GUJRH26ZY6PB3G5RA9G2PURM | PÁGINA | 45         |



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



NO REQUIERE  
FIRMAS

Se considera que corregir las determinaciones de cautela arqueológica no representaría una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente.

**POR EL SERVICIO DE BIENES CULTURALES  
EL ARQUITECTO**  
Fdo.: Julio A. Azuara Rodríguez

**LA JEFA DEL SERVICIO  
DE BIENES CULTURALES**  
Fdo.: Verónica Torrens Ibarguren

Fecha de entrada: 02/06/2024 8:31:03. Número de la entrada: 13946

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://w050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://w050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                 |        |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JULIO ANSELMO AZUARA RODRIGUEZ  | FECHA  | 02/06/2024 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | VERONICA TORRENS IBARGUREN      |        |            |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pk2jm9GUJRH426ZY6PB3G5RA9G2PURM | PÁGINA | 55         |



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: 8C9604-16WJ-JJ-XA1L8  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc.55787.1401 del 02/06/24  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc.55787.1401 del 02/06/24

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





Consejería de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

Delegación Territorial de Cádiz

**INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL RELATIVO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL  
DE LA "MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 63 DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARCOS DE LA FRONTERA.**

TIP/2024/000310

**1.- ANTECEDENTES.**

Con fecha 12 de abril de 2024 tuvo entrada en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera solicitando a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística los informes sectoriales estipulados en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el que se acompaña documento técnico de la Aprobación Inicial mediante acuerdo plenario de 22 de marzo de 2024, de la "Modificación Puntual n.º 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera.

El 30 de abril de 2024, la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Cádiz remite solicitud de informe a éste Servicio de Urbanismo, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 15 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.

El planeamiento general vigente en el municipio lo constituye un PGOU que fue aprobado inicialmente con fecha 10 de marzo de 1993, y definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras públicas y Urbanismo de fecha 01 de diciembre de 1994 (BOP Cádiz número 12, de 17 de enero de 1995).

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 Ordenación Urbanística de Andalucía, así como por la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigentes en el momento de inicio de la tramitación de la Modificación.



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym9ZPNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 1/8   |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *gubernada provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.





**2.- PROCEDENCIA DEL INFORME.**

El presente informe se emite con carácter vinculante, en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el artículo 32.1 regla 2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Habida cuenta de que la resolución de aprobación del instrumento de planeamiento corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la emisión del informe de incidencia territorial corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda, según lo dispuesto en el artículo 13.2.b) 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, y de conformidad con 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.

La emisión del presente informe se realiza con independencia de la verificación de la adecuación de la presente modificación puntual a la legislación urbanística por los órganos competentes para su aprobación definitiva, y sin menoscabo del pronunciamiento que sobre el mismo recaiga en los informes emitidos por los diferentes órganos competentes de acuerdo a la legislación sectorial.

**3.- ANTECEDENTES, OBJETO, ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Antecedentes de la Modificación.-

Se transcribe a continuación de forma literal el apartado correspondiente del documento presentado:

*"IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI)..., promueve la realización de la Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13 ubicados en Jédula. Con el objeto de establecer las directrices pormenorizadas para el desarrollo urbanístico del mencionado suelo, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). El establecimiento de la ordenación detallada del SUP-13, supone la modificación de la categoría de este sector que pasará de ser un Suelo Urbanizable Sectorizado a ser un Suelo Urbanizable Ordenado.*

*El Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera vigente fue aprobado definitivamente en 1994. El ámbito de la Loma de la Matancilla y la Loma de Pedro Alonso, que abarca la presente modificación puntual, se clasificaba en el PGOU de Arcos de la Frontera de 1994 como un Suelo No Urbanizable de Alto Valor Agrícola, Subzona A2 "Cultivos de Secano".*

*En 2007, se formula la Modificación Puntual Nº 32 del PGOU de Arcos de la Frontera, que fue aprobada definitivamente con fecha de 31 de julio de 2008 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En esta modificación se recalifican los terrenos que pasan a ser Suelo Urbanizable Sectorizado*

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                      |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                         | 13/09/2024 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ymZPNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 2/8   |  |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

para uso Industrial en Jédula. Quedan de esta manera incorporados al Plan General estos dos nuevos sectores que se denominan SUP-13 y SUP-14.

La Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera a la LOUA fue aprobada definitivamente en junio de 2010, en la que se incluye la Modificación Puntual Nº 32, modificando ciertos parámetros de la ficha del SUP-13 para adaptarla a lo establecido en la LOUA, por la que queda establecido que las cesiones de este sector pasan a ser del 10% y no el 26%, siendo de aplicación lo contenido en la Adaptación Parcial.

En 2014 el Ayto. aprobó el Avance del nuevo PGOU, en el que se determinaba para el sector la necesidad de alteraciones motivadas en la adopción de nuevos criterios y objetivos de ordenación. A raíz de este avance se consensua con el Ayto. la elaboración del presente documento de modificación puntual y ordenación del sector SUP-13, ante la manifiesta necesidad de poner en carga este suelo industrial de Jédula a corto-medio plazo. La presente innovación pretende su incorporación al documento de revisión del PGOU de Arcos, tramitándolo por tanto de forma independiente, pero en paralelo.

La iniciativa de la mercantil Iberdrola Inmobiliaria S.A., con fecha 14 de diciembre de 2020, tiene entrada en este Ayuntamiento, con el n.º de registro 10018 la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y el Documento Inicial Estratégico (DIE) de la Modificación Puntual 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 y ordenación detallada del SUP-13 (MP63), del Plan General de Arcos de la Frontera.

Requerida la subsanación de la documentación presentada, el 4 de agosto de 2021, con el n.º de registro 7187, se vuelve a presentar nueva Solicitud y DIE. La documentación presentada no contenía el Borrador del Plan, según dispone el art. 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), por lo que una vez subsanado, el 28 de septiembre de 2021, con el n.º de registro 8710, se presentó nueva documentación que completaba el expediente.

Una vez supervisada toda la documentación, el 25 de noviembre de 2021, con nº de salida 3326 se le remitió la solicitud, el DIE y el Borrador de la MP63 al Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz. El 20 de diciembre de 2021, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz admitió a trámite la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la MP63.

La Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz, el 20 de julio de 2022 emitió. el Documento de Alcance de la MP63, siendo notificado al Ayuntamiento el 27 de julio de 2022.

Iberdrola Inmobiliaria S. A. presentó el 30 de diciembre de 2022 la versión preliminar del plan (el documento para aprobación inicial de la MP63), al que le faltaba el Estudio Ambiental Estratégico y el resumen no técnico del mismo. Como consecuencia de ello, el 14 de marzo de 2023, Iberdrola Inmobiliaria S. A. presentó en el Ayuntamiento, con nº de registro 4497, el Estudio Ambiental Estratégico.

Al no producirse la Aprobación Inicial del documento se solicita ampliación del plazo para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS de la que se obtiene Informe favorable con fecha de 26 de octubre de 2023. Quedando la fecha límite establecida en el 5 de junio de 2024.

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI) recibe Informe de la Modificación Puntual Nº63 con fecha de 13 de noviembre de 2023, en la que se solicitan subsanaciones del documento, quedando recogidas y contestadas en el presente documento. "

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym92PNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 3/8   |                                                                                       |

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

## Objeto y ámbito.-

Según el apartado.1 de la Memoria del documento presentado que ahora se informa, el objeto de la innovación del PGOU de Arcos, relativo a terrenos situados en la proximidad de la pedanía de Jédula es el siguiente:

1. La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.
2. La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo SUNP-7)
3. La modificación de categoría del sector SUP-13, incorporando a la Modificación Puntual la Ordenación Detallada. (Nuevo SUO-1)
4. Se modifica la clasificación de parte del SUP-14( zona de arroyo y depuradora) pasando a ser Suelo No Urbanizable.

Respecto al ámbito de actuación, que se sitúa en las proximidades (a 1km) de la pedanía de Jédula, pero alejado del núcleo de Arcos de la Frontera unos 11 Km., el documento dice lo siguiente:

" El ámbito de la actuación abarca los Sectores SUP-13 y SUP-14 situados al sur del núcleo de Jédula de Arcos de la Frontera, enmarcados por las carreteras autonómicas A-382 y A-2200.

Dado el doble carácter que se incluye en esta modificación es importante diferenciar entre el ámbito que abarca la Modificación Puntual para el cambio de las determinaciones urbanísticas, que incluye ambos sectores SUP-13 y SUP-14, y el ámbito para el que se establece la Ordenación Detallada, el SUP-13, y al que, por tanto, muchas de las especificaciones contenidas en el documento hacen referencia en exclusiva a este sector."

## Justificación de la Modificación.-

En el apartado 2.1 de la Memoria de Ordenación del documento, se justifica la modificación planteada, transcribiendo a continuación de forma literal la descripción de la misma:

## Criterios de la ordenación.-

Se transcriben los criterios correspondientes a la ordenación planteada:

" En los siguientes cuadros se resumen los parámetros urbanísticos propuestos resultantes para los Sectores SUO-12 y SUNP-7,

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUNP-7. s/PGOU-Jédula (SUP-14)

- Clasificación del Suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- Usos incompatibles: RESIDENCIAL
- Superficie Bruta (m²): 169.559,62
- Sup.Suelo con Aprovechamiento (m²) 169.559,62
- Sup.Suelo Público Asociado (m²) 0,00
- Coef. Edificabilidad (m²/m²): 0,4000
- Min.Edif. Terciaria (m²): 0,00 Máx.
- Edificabilidad (m²): 67.823,85 Máx.
- Edif. INDUSTRIAL (m²): 67.823,85

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym9ZPNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 4/8   |                                                                                       |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUP-12. s/PGOU- Jédula (SUP-13)

- Clasificación del Suelo: URBANIZABLE ORDENADO
- Uso Dominante: INDUSTRIAL
- Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 362.287,44
- Sup.Suelo con Aprovechamiento (m<sup>2</sup>): 362.287,44
- Sup.Suelo Público Asociado (m<sup>2</sup>): 3.000,92
- Coef. Edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5000
- Max.Edificabilidad (m<sup>2</sup>): 181.143,72
- Max. Edif. INDUSTRIAL (m<sup>2</sup>): 126.800,60
- Min. Edif. TERCIARIA (m<sup>2</sup>): 54.343,12
- Área de Reparto: AR-8
- Coef.Subzonal: 1,0667
- Coef. Tipológica: 1,5000
- Aprovechamiento medio (AR-8): 0,8000
- Aprov. objetivo en Subzona (UA): 289.829,95
- Derechos de las Prop. En Subzona (UA): 260.846,96
- Cesión Aprovechamiento (10%): 28.893,00
- Excesos/Defectos: 0,00. "

RESUMEN USOS LUCRATIVOS:

|             | SUP. SUELO (m <sup>2</sup> ) | COEF. EDIF | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) |
|-------------|------------------------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| TERCIARIO   | 36.008,70                    | 1,5092     | 60,00         | 54.343,12                                |
| INDUSTRIAL  | 134.046,87                   | VARIOS     | VARIOS        | 126.800,60                               |
| TOTAL SUMAS | 170.055,57                   | 1,0652     |               | 181.143,72                               |

RESUMEN USOS DOTACIONALES:

| TIPOLOGIA              | SUP. SUELO (M2) |
|------------------------|-----------------|
| ESPACIOS LIBRES        | 92.218,57       |
| EQUIPAMIENTOS          | 16.408,03       |
| VIARIO                 | 79.044,35       |
| INFRAESTRUCTURA URBANA | 4.560,92        |
| SUMA TOTAL             | 192.231,87      |

4. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA PROPUESTA.

La valoración de la incidencia territorial se centra en las determinaciones que supongan una alteración de la estructura de asentamientos del municipio, analizando sus repercusiones en las infraestructuras y servicios territoriales y el nivel de exigencias establecido para garantizar la viabilidad de las actuaciones. A estos efectos, se toma tan sólo como marco de referencia la normativa del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre POTA, ya que el POT

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym92PNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 5/8   |                                                                                       |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Sierra de Cádiz, a cuyo ámbito pertenece Arcos de la Frontera, no está todavía redactado, sino sólo formulado; así a éste respecto, también cabe señalar, que el municipio de Arcos de la Frontera está incluido en el ámbito del POTA, en la Red de Ciudades Medias interiores (Sierra de Cádiz).

Por otra parte, en el documento no se incluyen los contenidos referentes a la justificación y valoración de la incidencia territorial de la Modificación, que resulta obligada para los instrumentos de planeamiento general, en virtud de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma, en relación al sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

No obstante lo anterior, conviene señalar que en la Memoria de Información del documento se incluyen los siguientes apartados relacionados con las características del territorio, 2.5 Usos del Suelo, 2.6 Paisaje, y 2.7 Medio Ambiente Urbano y Sostenibilidad; y el apartado 6. Infraestructuras y Servicios Urbanos existentes (SUP-13) relacionados con las infraestructuras existentes en el ámbito de actuación; aún cuando no se justifica la incidencia territorial de la propuesta.

## • 4.1. Sistema de Ciudades y estructura de Asentamientos.

En relación con el cumplimiento de la norma 45 del POTA, el documento no aporta ninguna justificación del cumplimiento de las determinaciones de dicha norma.

Por otra parte, ya que los terrenos incluidos en el ámbito que abarca la presente modificación puntual ( la Loma de la Matancilla y la Loma de Pedro Alonso), que ahora se informan, ya se clasificaban en el PGOU de Arcos de la Frontera de 1994 como un Suelo No Urbanizable de Alto Valor Agrícola, Subzona A2 "Cultivos de Secano"; y posteriormente en 2007, tras la formulación de la Modificación Puntual N° 32 del PGOU, que fue aprobada definitivamente con fecha de 31 de julio de 2008 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se recalificaron los terrenos pasando a ser Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Industrial en Jédula; quedando de esta manera incorporados al Plan General estos dos nuevos sectores que se denominaron SUP-13 y SUP-14 y que en la *Modificación Puntual N°63*, *mantienen la misma situación, delimitación, clasificación anterior (salvo la zona del arroyo y depuradora, ahora SNU) y calificación de uso Industrial* que ahora se plantea; así se presupone una valoración positiva respecto al cumplimiento de la norma 45 en razón de la aprobación de la modificación del PGOU de 2007.

## 4.2. Sistema de Espacios libres y Equipamientos.

La Modificación prevé las siguientes superficies de zonas verdes, espacios libres y equipamientos locales:

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym9ZPNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 6/8   |  |



| TIPOLOGIA       | SUP. SUELO (M2) |
|-----------------|-----------------|
| ESPACIOS LIBRES | 92.218,57       |
| EQUIPAMIENTOS   | 16.408,03       |
| VIARIO          | 79.044,35       |
| SUMA TOTAL      | 187.670,95      |

4.3. Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes.

La propuesta de infraestructuras de comunicaciones propone, por un lado, dotar al sector de un acceso adecuado que lo conecte con los viarios territoriales (A-382 y A-2200) y por el otro, desarrollar las conexiones y organizar la circulación interior teniendo como elemento principal el viario estructurante VE1, que organiza la conexión del tráfico interior-exterior. Dichas infraestructuras quedan descritas en el apartado 3.1.1. de la Memoria de Ordenación y en los Planos de Ordenación. Sobre la idoneidad del planteamiento de este enlace se estará a lo que se determine en el informe preceptivo y vinculante de la administración competente en materia de carreteras, que en éste caso corresponde a la Junta de Andalucía.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía estipula entre sus directrices la necesidad de que en la ordenación para los nuevos crecimientos deberán adoptarse medidas que fomenten el transporte público. Dada la ausencia de las mismas en la propuesta objeto de análisis, deberá incorporarse al documento, previamente a su aprobación definitiva, la propuesta de acceso al nuevo sector mediante líneas de transporte adecuadas que faciliten la comunicación con el sector a la población demandante de los nuevos usos terciarios e industriales.

4.4. Infraestructuras y Servicios.

En cumplimiento de los objetivos establecidos por el POTA deben quedar garantizados el conjunto de suministros básicos demandados por el nuevo crecimiento, así como una gestión integral del ciclo del agua, por los organismos responsables de la prestación de estos servicios.

En este sentido, no se incluyen en el documento presentado ningún análisis y justificación de la idoneidad y capacidad de los servicios de abastecimiento existentes y/o previstos para suministros hídricos, y saneamiento, ni para los servicios de redes de distribución energética, etc.; salvo una descripción básica, en el apartado 6 de la Memoria Informativa del Documento, de las infraestructuras existentes y algunas previsiones ó propuestas básicas para las mismas en la Memoria de Ordenación.

4.5. Protección del Territorio y Prevención de riesgos.

Respecto a la afección de recursos naturales de flora y fauna, se estará a lo determinado en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica al que esta sometido la Modificación.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym9ZPNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 7/8   |                                                                                       |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Es copia auténtica de documento electrónico



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

En la memoria del documento se justifica la necesidad de transformación de estos suelos, pero no se justifica la ausencia de impactos sobre los recursos naturales; asimismo tampoco se especifica la falta de afección a las aguas superficiales y subterráneas, ni la ausencia de riesgos de erosión o geotécnicos. Respecto al riesgo en materia de incendios, se estará a lo que determine el informe del Centro Operativo Provincial, respecto a la viabilidad de la transformación de estos suelos rústicos.

5. CONCLUSIONES.

En base a las consideraciones vertidas en el apartado anterior se concluye que la "Modificación Puntual n.º 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera, no tiene una incidencia territorial negativa, si bien deberán tenerse en cuenta las consideraciones señaladas anteriormente.

Por lo tanto se emite informe FAVORABLE CONDICIONADO, debiéndose cumplimentar las siguientes subsanaciones previamente a la aprobación definitiva del documento:

- En relación con el cumplimiento del artículo 45, en especial lo relativo a los apartados 4-(c) y 4-(e) del POT, deben justificarse "la capacidad de los sistemas generales, existentes ó previstos, para satisfacer la demanda prevista", así como "la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido", según las determinaciones de los apartados referida en el apartado (c) y (e) del mencionado artículo 45.4.
- En cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía respecto al fomento del transporte público, deberán adoptarse medidas adecuadas de acceso al nuevo sector mediante líneas de transporte que faciliten la comunicación con el sector a la población demandante de los nuevos usos terciarios e industriales.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO

EL ASesor TÉCNICO. ARQUITECTO.

Fdo: M.ª Teresa Ortega Álvarez-Ossorio

Fdo: Javier Piqueras Alonso

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                                                       |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JAVIER MARIA PIQUERAS ALONSO                                          | 13/09/2024 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MARIA TERESA ORTEGA ALVAREZ-OSSORIO<br>PK2ym9ZPNCJWDLTHQXXWLYL3FRBER6 | PÁG. 8/8   |                                                                                       |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 50.2 DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13, DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Con fecha 13/05/2024, se ha recibido la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA, de fecha 10/05/2024 y número de registro de salida REGAGE24e00034433362, mediante la que solicita la emisión por parte de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con la INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13, DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

En atención a lo solicitado, esta Secretaría General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe:

1) **OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR**

Los instrumentos de planificación urbanística objeto del presente informe parecen no adecuarse a la normativa sectorial de telecomunicaciones en, al menos, los siguientes aspectos:

a) **Referencias, directas o indirectas, a un operador de telecomunicaciones concreto.**

Las telecomunicaciones son un mercado liberalizado que se rige por normas y procedimientos que fomentan la competencia leal y efectiva entre los distintos operadores que prestan unos mismos servicios. En consecuencia y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normativas elaboradas por las administraciones públicas no pueden establecer un trato diferenciado para ningún operador, por lo que no resulta admisible que, en dichas normativas, se efectúen referencias a operadores concretos o a sus normativas y procedimientos internos.

Las referencias a un operador concreto, contenidas en los siguientes apartados del instrumento de planificación urbanística podrían ser, por tanto, contrarias a lo establecido en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones:

- En el documento "MEMORIA", en su apartado "III. MEMORIA DE INFORMACIÓN", subapartado "6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (SUP-13)" con el siguiente texto:

Pág. 1

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 1 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00, Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en su calidad de entidad de 2º nivel, con el código de verificación de la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas. | Página: 1/21.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

*"La conexión de telefonía se efectuará, estableciendo una canalización de 4 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, con desarrollo en planta por la margen izquierda de la carretera A-2200 y conectando en las redes que la CTNE tiene establecidas en paralelo con la A-382, que actualmente constituye la travesía de Jédula."*

• Este mismo texto se repite en dicho documento en el apartado **"VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)"**, subapartado **"2. GASTOS DE URBANIZACIÓN"**, en el epígrafe **"2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR"**.

• En el documento **"MEMORIA"**, en el apartado **"IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN"**, subapartado **"5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUO-12)"**, epígrafe **"5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES"** se indica:

*"Para el desarrollo de la red de telefonía se ha previsto toda en canalización subterránea, conectada a la red general del operador existente en la zona"*

y deberían ser modificadas o matizadas para referirse a "la red del operador u operadores existentes en la zona".

**b) Exigencia de requisitos técnicos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la citada Ley y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En cualquier caso, se señala que la utilización de la Norma UNE 133100 sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones es una referencia cuya sugerencia dentro del instrumento urbanístico analizado es recomendable.

Por ello, y para su alineamiento con lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las siguientes redacciones deberían ser modificadas de tal manera

Pág. 2

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 2 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 2/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

que las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas tengan en cuenta y cumplan, sin ninguna condición restrictiva en el instrumento, con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.), y no con normativas y procedimientos internos de determinadas compañías de telecomunicaciones:

• En el documento "MEMORIA", apartado "IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN", subapartado "5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUO-12)", epígrafe "5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES", cuyo texto está redactado como sigue:

*"Para el desarrollo de la red de telefonía se ha previsto toda en canalización subterránea, conectada a la red general del operador existente en la zona, en la arqueta "D" situada en la margen derecha de la Ctra. A-382 en su intersección con la A-2200, situada al Norte de la urbanización.*

*Se ha proyectado una conexión que discurre en paralelo con la A-2200 y penetra en la urbanización, formada por 4 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, enterrados bajo prisma de hormigón.*

*Esta red principal está compuesta por 4 tuberías de PVC rígido de 110 mm. de diámetro y arquetas de registro en los cruces y nudos de derivación hacia la red de distribución.*

*La red de distribución interior del sector discurre por los límites de las manzanas. Está compuesta por tuberías de PVC rígido de diámetro 110 mm, con arquetas tipo "D" cada 50-100 m y arquetas tipo "M" para las acometidas a las parcelas unidas a estas mediante 2 tuberías de PVC rígido de diámetro 40 mm. Cada red de distribución llevará uno o varios armarios de distribución unido a la arqueta tipo "D" más próxima mediante seis u ocho conductos de PVC rígido de diámetro 63 mm. La profundidad mínima desde la rasante pavimento al prisma de canalización es de 45 cm en las zonas donde la canalización discurre bajo Acerados o espacios exentos de tráfico rodado y 60 cm bajo calzadas."*

A. ELEMENTOS DE LA INSTALACIÓN

• Arquetas

*Se construyen de hormigón armado o en masa, en función del tipo de arqueta y de las cargas a soportar.*

Las arquetas proyectadas son:

*- Arqueta tipo "D -III" construida "in situ" con tapa de hormigón prefabricada. La tapa de cierre de la parte superior es prefabricada hormigón armado dividida en cuatro partes y se apoya sobre un cerco metálico.*

*- Arqueta tipo "M" será construida "in situ" de hormigón en masa, salvo la tapa, que tendrá armadura mínima. Sirve de acometida a parcelas.*

• Pedestales

*Los pedestales van asociados a las arquetas tipo "D". La arqueta y pedestal se unirán mediante canalización formada por 4 conductos de diámetro 63 mm. Estarán situados junto a las vallas y edificaciones con el fin de que estén protegidos.*

Pág. 3

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 3 de 21.

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 3/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

La distancia desde el pedestal a la arqueta de la que depende es la menor posible dentro de las condiciones del proyecto, y nunca superior a los 40 m."

- En el documento "MEMORIA", apartado "VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)", subapartado "2. GASTOS DE URBANIZACIÓN", epígrafe "2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR" con la siguiente redacción:

"La conexión de telefonía se efectuará, estableciendo una canalización de 4 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, con desarrollo en planta por la margen izquierda de la carretera A-2200 y conectando en las redes que la CTNE tiene establecidas en paralelo con la A-382, que actualmente constituye la travesía de Jédula."

- En el documento "PLANOS DE ORDENACIÓN", en el apartado "P.O.6. SISTEMAS DE INSTALACIONES URBANAS", en el plano "P.O.6.6. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES", se indica en el cuadro de leyenda:

"Arqueta paso y cruce generales cada 50/100m  
Conductos de 2/4 P.V.C. rígido en zanja enterrada según norma de Compañía Suministradora"

**c) Limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones.**

La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en su artículo 49.8 establece lo siguiente:

"Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan la instalación y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible o razonable su uso por razones técnicas los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados, debiendo adoptar las medidas oportunas para minimizar el impacto visual. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las administraciones competentes o que puedan afectar a la seguridad pública."

La regulación citada responde al tratamiento de dos aspectos diferentes que influyen en este tipo de despliegues:

- Por un lado, la imposición de la sustitución de los despliegues aéreos o apoyados en las fachadas de las edificaciones, o la de realizar los nuevos despliegues, por canalizaciones subterráneas a través del dominio público, podría hacer inviable el despliegue de las redes de acceso de nueva generación en las zonas afectadas. Las medidas tendentes a promover la utilización de canalizaciones subterráneas o en el interior de los edificios, deberían de adoptarse solamente en aquellos casos en que

Pág. 4

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 4 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 4/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075



SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

En segundo lugar, ha de considerarse la problemática asociada a la acometida de las líneas de telecomunicación a los edificios y a las viviendas afectadas. Se ha de tener presente que actualmente, en muchos casos, estas acometidas se realizan a través de las fachadas con el objeto de disponer de acceso directo a las estancias de las viviendas donde se requiere el punto de acceso de usuario (típicamente el salón, despacho, etc.). La eventual sustitución de esta clase de despliegues por alternativas a través del interior de los edificios necesariamente comporta la realización de obras tanto en los edificios (de titularidad privada comunitaria en la mayoría de los casos), como en las propias viviendas de los usuarios (de titularidad privada) obligando a un cableado en el interior de las propias viviendas para ubicar el punto de acceso en la estancia adecuada. Por ello, para la adopción de este tipo de medidas debe hacerse un riguroso análisis que tenga en cuenta la disponibilidad de los vecinos para asumir las molestias v. en su caso, los gastos económicos que conllevan.

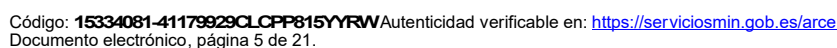
La redacción contenida en el documento "**MEMORIA**", apartado "**IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN**", subapartado "**5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUO-12)**", epígrafe "**5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES**", con el siguiente texto:

establece una obligación de soterramiento que debería ser modificada o matizada para adecuarlas a lo anteriormente indicado y alinearse con lo estipulado en el artículo 49.8 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, ya que pueden ser contemplados despliegues tanto aéreos como por fachada en los casos en que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas. Adicionalmente se debería tener en cuenta lo siguiente:

- En consecuencia, siempre que un instrumento de planificación urbanística contemple una restricción a los despliegues aéreos y/o por fachada, debería cumplir con lo establecido en la legislación sectorial de telecomunicaciones. Por supuesto, las excepciones relativas a despliegues aéreos o por fachadas no son incompatibles con el fomento y recomendación de técnicas que minimicen el impacto del despliegue de dichos tendidos, siempre que dichas técnicas estén condicionadas a la viabilidad técnica para el operador.
- De igual forma, se recuerda que la imposición de obligaciones que tengan un carácter retroactivo sobre los despliegues aéreos o por fachadas ya existentes (por ejemplo,

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@digital.gob.es](mailto:teleco.urbanismo@digital.gob.es)  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: 'T01M7-09F21-RWSXU'  
 //verificación :https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent\_id=1&idioma=1  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 5/21.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

obligar a transformar estos despliegues en subterráneos, eliminar elementos discordantes como despliegues aéreos o por fachada, etc.) podría ser inviable y, en consecuencia, no puede ser exigido salvo acuerdo previo con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura, adicionalmente a la necesaria viabilidad técnica de la solución que se acuerde.

**d) Referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía.**

Con cierta frecuencia, los instrumentos de planificación urbanística contemplan sólo el desarrollo de redes de telefonía. Cabe resaltar en este sentido, que se trata de referencias incorrectas, ya que hoy en día no se diseñan redes exclusivamente para telefonía, sino que las modernas redes de comunicaciones electrónicas se establecen para prestar una multiplicidad de servicios de telecomunicación que trascienden del ámbito de la telefonía.

En consecuencia, deberían tenerse en cuenta la redacción de los siguientes textos del instrumento, donde los términos "telefonía" y "red de telefonía" deberían sustituirse por la expresión "telecomunicaciones" ó "redes públicas de comunicaciones electrónicas", según corresponda:

- En el documento "MEMORIA", apartado "III. MEMORIA DE INFORMACIÓN", subapartado "6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (SUP-13)" con el texto:
  - "Telefonía":  
*La conexión de telefonía se efectuará, estableciendo [...]*"
- En el documento "MEMORIA", apartado "IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN", subapartado "5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUP-13)":
  - En el epígrafe "5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES" se indica "*Para el desarrollo de la red de telefonía se ha previsto [...]*"
  - En el epígrafe "5.9. SERVICIOS AFECTADOS. REPOSICIÓN", en "B. AFECCIONES EXTERIORES" se menciona: "*Conexión al operador de telefonía*"
- En el documento "MEMORIA", apartado "VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)", subapartado "2. GASTOS DE URBANIZACIÓN":
  - En el epígrafe "2.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN INTERIOR", en la Tabla se indica "*Red de Telefonía*"
  - En el epígrafe "2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR", en el texto se menciona "*La conexión de telefonía se efectuará, [...]*" y en la tabla ESTIMACIÓN DE COSTES SINGULARES del mismo, se refiere a los costes de "Telefonía" en su apartado 2.
- En el documento "PLANOS DE INFORMACIÓN", en el Plano "P.I.10.INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES EXISTENTES", se hace referencia a la

Pág. 6

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 6 de 21.

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 6/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

"CONEXION A TELEFONIA A ARQUETA EN ROTONDA, INTERSECCION R-382a CON A-2200" y "RED DE TELEFONÍA".

• En el documento "**PLANOS DE ORDENACIÓN**", apartado "**P.O.6. SISTEMAS DE INSTALACIONES URBANAS**", en la leyenda del Plano "**P.O.6.6. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES**" se incluye el texto "Telefonía".

**e) Infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones como determinación estructurante y equipamiento de carácter básico en los instrumentos urbanísticos.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones:

*"Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general".*

Es preciso señalar que los instrumentos de planificación urbanística deberían contemplar la obligación de la planificación y la ejecución de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, así como la conexión de estas con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

En este sentido, teniendo en cuenta que las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas son una determinación estructurante del planeamiento y, al mismo tiempo, un equipamiento de carácter básico, el documento "**MEMORIA**", en su apartado "**VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)**", subapartado "**2. GASTOS DE URBANIZACIÓN**", epígrafe "**2.1. COSTES ESTIMADOS DE URBANIZACIÓN**" con la siguiente redacción:

*"Los gastos imputables de la Modificación se dividen en tres grupos:*

- 1. Los costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, gestión, etc).*
- 2. El coste de ejecución de la conexión de los Sectores.*
- 3. Los costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación que se descomponen en tres categorías:*
  - a. Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua.*
  - b. Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.*
  - c. Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación."*

no estaría tratando estas infraestructuras como al resto de servicios e infraestructuras urbanos, como pueden ser los de electricidad y agua y, por tanto, debería ser modificado o matizado, para incluir en su contenido a las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, para que de esta manera se equiparen en su consideración y tratamiento, al resto de infraestructuras o servicios de carácter básico.

Pág. 7

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 7 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado por el Sr. Juan Antonio Gil Prieto, en su calidad de Secretario General de la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayos | Página: 7/21.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayos | Página: 7/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

Por otro lado, en el documento "MEMORIA", apartado "III. MEMORIA DE INFORMACIÓN", subapartado "5. AFECCIONES SECTORIALES" en el que se listan los informes sectoriales a solicitar para la aprobación inicial de la Modificación Puntual objeto de este informe, se detallan los siguientes:

"[...] informes sectoriales de:

- La Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- La Agencia Andaluza del Agua.
- La Delegación Provincial de Cultura.
- La Delegación Provincial de Obras"

cabe observar, a modo recordatorio, que la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, recoge en su artículo 50.2 el carácter preceptivo del presente informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, por lo que se recomienda mencionarlo en el anterior listado.

## 2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

### a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real

Pág. 8

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 8 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 8/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

**b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.

La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio

Pág. 9

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 9 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 9/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.

**c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de elementos de red y

Pág. 10

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 10 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera. El documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 10/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

**d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,

Pág. 11

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pl.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@digital.gob.es](mailto:teleco.urbanismo@digital.gob.es)  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: **15334081-41179929CLCP815YRW** Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 11 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 11/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

NO REQUIERE  
FIRMAS



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

**e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.**

El artículo 49.9<sup>1</sup> de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

1. Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada

<sup>1</sup> Se puede acceder a información adicional acerca de la correcta interpretación del artículo 49 de la LGTEL en el siguiente enlace: [NOTA INFORMATIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE DESPLIEGUES DE REDES EN DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO](#)

Pág. 12

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@digital.gob.es](mailto:teleco.urbanismo@digital.gob.es)  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: **15334081-41179929CLCPP815YRW** Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 12 de 21.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 12/21

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

- Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
- Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo. Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar

Pág. 13

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 13 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00, Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 13/21



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

**f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.**

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplan en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Pág. 14

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PIL8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 14 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 14/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>.

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven

Pág. 15

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@digital.gob.es](mailto:teleco.urbanismo@digital.gob.es)  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 15 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00, Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 15/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.

Esta norma tiene por objeto dar respuesta a la necesidad sectorial de unos criterios que permitan diseñar las infraestructuras de telecomunicaciones en urbanizaciones, estableciendo: topologías adecuadas para las canalizaciones y las condiciones de acceso a las redes de distintos operadores; criterios de dimensionamiento para las canalizaciones, arquetas y espacios necesarios para albergar redes de telecomunicación, de acuerdo con la disponibilidad de espacios para este fin y en coordinación con el resto de servicios; y características de recintos de telecomunicaciones, armarios o registros, portadores, equipos, cableados compartidos y recursos asociados.

- UNE 133100-7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 7: Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano público existente en el exterior

Esta norma tiene por objeto definir las condiciones generales para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas, conocidos por las siglas en inglés SAWAP (Small Area Wireless Access Point) en mobiliario público urbano existente y exterior. Estos puntos de acceso tienen como principal objetivo permitir la densificación de las redes de comunicaciones electrónicas de operadores o de servicios municipales para dotarlas de mayor capacidad. Por eso, su diseño está concebido para la colocación en un entorno urbano sobre elementos existentes del mobiliario público urbano como pueden ser los

Pág. 16

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.L8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 16 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00, Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 16/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

báculos y columnas de alumbrado exterior o de señalización, marquesinas de autobús, semáforos, señalética y cualquier otro elemento de mobiliario público susceptible de alojar este tipo de equipamiento.

**g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.**

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

**h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

Pág. 17

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@digital.gob.es](mailto:teleco.urbanismo@digital.gob.es)  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 17 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00, Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento ha sido firmado electrónicamente por el/los firmante/s de la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Arcos de la Frontera. | Página: 17/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

**i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

Se advierte, al respecto, que dicho plazo venció en el año 2015 y que, por tanto, cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por esa administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

**j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.**

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha

Pág. 18

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: [teleco.urbanismo@digital.gob.es](mailto:teleco.urbanismo@digital.gob.es)  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: **15334081-41179929CLCP815YRW** Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 18 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado digitalmente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 18/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedeaplicaciones.mineco.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

3) CONCLUSIONES.

Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que varios puntos del mismo no están alineados con la legislación vigente. La tabla siguiente establece una relación entre dichos puntos con las observaciones realizadas en el apartado 1 del presente informe:

| Observación | Documento            | Apartado                                                                                                           | Vinculante |
|-------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| a           | MEMORIA              | III. MEMORIA DE INFORMACIÓN<br>6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (SUP-13)                         | Sí         |
|             |                      | IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN<br>5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES                                                        | Sí         |
|             |                      | VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)<br>2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR | Sí         |
| b           | MEMORIA              | IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN<br>5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES                                                        | Sí         |
|             |                      | VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (SUO-12)<br>2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR | Sí         |
|             | PLANOS DE ORDENACIÓN | P.O.6.6. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES                                                                         | Sí         |
| c           | MEMORIA              | IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN<br>5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES                                                        | Sí         |
| d           | MEMORIA              | III. MEMORIA DE INFORMACIÓN<br>6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (SUP-13)                         | Sí         |

Pág. 19

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Ptl.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929-CLCP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 19 de 21.

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento electrónico ha sido firmado por el Sr. Juan Antonio Gil Prieto, en su calidad de Secretario General de la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. de Arcos de la Frontera, el día 29 de junio de 2026.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. de Arcos de la Frontera. | Página: 19/21.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

| Observación | Documento                | Apartado                                                                                                                 | Vinculante |
|-------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| d           | MEMORIA                  | IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN<br>5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES                                                              | Sí         |
|             |                          | IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN<br>5.9. SERVICIOS AFECTADOS. REPOSICIÓN                                                        | Sí         |
|             |                          | VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO<br>(SUO-12)<br>2.2. COSTES GENERALES DE<br>URBANIZACIÓN INTERIOR                      | Sí         |
|             |                          | VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO<br>(SUO-12)<br>2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y<br>EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR | Sí         |
|             | PLANOS DE<br>INFORMACIÓN | P.I.10.INFRAESTRUCTURAS Y<br>AFECCIONES EXISTENTES                                                                       | Sí         |
|             | PLANOS DE<br>ORDENACIÓN  | P.O.6.6. RED DE TELEFONÍA Y<br>COMUNICACIONES                                                                            | Sí         |
| e           | MEMORIA                  | VIII. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO<br>(SUO-12)<br>2.1. COSTES ESTIMADOS DE<br>URBANIZACIÓN                               | Sí         |
|             |                          | III. MEMORIA DE INFORMACIÓN<br>5. AFECCIONES SECTORIALES                                                                 | -          |
|             |                          |                                                                                                                          |            |

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00, Número de la anotación: 12075

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite **informe desfavorable** en relación con la adecuación de la INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13, DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Las observaciones marcadas como vinculantes tienen tal consideración a los efectos contemplados en el mencionado artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

En consecuencia, el AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA dispondrá de un **plazo máximo de un mes** a contar desde la recepción de este informe, para remitir a este Ministerio dicho instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente, o para, en su caso, remitir a este Ministerio sus alegaciones, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.

En el caso de que se formulen alegaciones, este Ministerio emitirá un nuevo informe en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de las alegaciones. Este nuevo

Pág. 20

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 20 de 21.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto  
Código para validación: T01M7-09F21-RWVSXU  
Este documento ha sido firmado electrónicamente por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en su calidad de representante legal, en el día 04/07/2024 a las 15:51:25.  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 20/21.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



MINISTERIO  
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL  
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TELECOMUNICACIONES  
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

NO REQUIERE  
FIRMAS

informe tendrá carácter vinculante, de forma que, **si el mismo vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.**

Por último, se señala que la disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor. Dado que dicho plazo venció en el año 2015, se advierte que cualquier disposición contenida en la normativa o en instrumentos de planificación territorial o urbanística que no hubieran sido adaptados a los citados artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014 (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017, de 22 de mayo de 2017. Por tanto, deberá procederse a la adaptación a la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones de cualquier normativa o instrumento urbanístico de su competencia que se encuentre en tal situación, en particular, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arcos de La Frontera, aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 1994, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Texto Refundido el 21 de Diciembre de 1.995 publicado en BOP de Cádiz el 16 de Febrero 1996 e inscrito en el RIU con el número 1310 y la Adaptación parcial del Plan General a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) aprobada definitivamente en Junio de 2010.

**4) EFECTOS DEL PRESENTE INFORME.**

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

El Secretario General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual (María Elena Galindo Ayuso, Subdirectora General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, según artículo 7.2.b) del Real Decreto 210/2024, de 27 de febrero (BOE 28/02/2024)). Firmado electrónicamente.

Pág. 21

Nº de Expediente: URB00281/24

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. P.I.8  
28071 Madrid  
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es  
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 15334081-41179929CLCPP815YRW Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>  
Documento electrónico, página 21 de 21.

Fecha de entrada: 08/07/2024 8:08:00. Número de la anotación: 12075

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: T01M7-09F271-RWVSXU  
Este documento ha sido firmado electrónicamente por el Sr. Juan Antonio Gil Prieto  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoas | Página: 21/21



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado el 04/07/2024 15:51:25 : MARIA ELENA GALINDO AYUSO, Subdirector / Subdirectora General de S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Salud y Consumo  
Delegación Territorial en Cádiz

## INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

| DATOS IDENTIFICATIVOS ACTUACIÓN |                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Procedimiento</b>            | Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13 ubicados en Jédula, |
| <b>Admon promotora</b>          | Ayuntamiento de Arcos de la Frontera                                                                                                                              |
| <b>Provincia</b>                | Cádiz                                                                                                                                                             |
| <b>A iniciativa de</b>          | IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI) con C.I.F. A79850574 y domicilio social en Estafeta, Calle Alcalá 265, de Madrid                                             |
| <b>Expediente</b>               | 25-CA-URB-010                                                                                                                                                     |
| <b>Ámbito de actuación</b>      | ARCOS DE LA FRONTERA                                                                                                                                              |

### 1. INTRODUCCIÓN

La evaluación de impacto en salud integra un conjunto de métodos y herramientas cuyo objetivo es predecir las modificaciones, positivas y negativas, que una actuación tendrá sobre el bienestar de la población sirviendo de guía y apoyo para la toma de decisiones informadas. Este doble objetivo se sustenta en la idea, ampliamente aceptada en la actualidad, de que la salud y el bienestar de una comunidad dependen en gran medida de complejas interacciones entre factores de tipo social, económico, cultural y del entorno físico (lo que se denominan comúnmente *determinantes de la salud*).

Son precisamente estas interacciones las que deben ponerse de manifiesto en la redacción del documento de valoración de impacto en salud a fin de que todas las partes interesadas tomen conciencia del potencial que tiene dicha actuación para influir en la salud de la población de su entorno.

Con esta finalidad en mente, este informe se inicia con la descripción tanto de la actuación prevista como del entorno en que se inserta y continúa con la identificación y valoración de las posibles modificaciones que se podrían producir en los determinantes de la salud. En el caso en que dichas modificaciones sean de suficiente entidad se procederá a analizar los impactos que pueden producir en la salud de la población, tanto a nivel global como en la forma en que los mismos se distribuyen entre los diferentes grupos de la comunidad.

Finalmente, se integrará toda esta información y se alcanzará un dictamen sobre la viabilidad de la actuación en lo que respecta a sus impactos sobre la salud y las posibles opciones de acción alternativas, pudiendo incorporar, o no, medidas adicionales para optimizar los resultados descritos.

En todo caso, este informe no persigue realizar una Evaluación de Impacto en Salud tal y como es entendida por la comunidad científica a nivel internacional, sino que está adaptado a las limitaciones que resultan de las especiales características y requisitos del procedimiento administrativo en que se inserta, en especial a sus plazos.

Así, se trata de una valoración preliminar del posible impacto que sobre la salud puede tener este proyecto sin poder considerarse exhaustivo, ya que las repercusiones sobre la salud de la ciudadanía son tan vastas, variadas

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 1/12  |  |

y frecuentemente difíciles de valorar y/o cuantificar que el estudio se ha limitado a los aspectos más significativos, inmediatos y directos, y siempre dentro del estado del conocimiento actual.

Por último, se debe mencionar que no se ha comunicado a este centro directivo ninguna alegación a dicha actividad dentro del procedimiento de participación ciudadana.

Se ha valorado el nuevo VIS presentado con las modificaciones que se acompañan.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En el documento de valoración se recoge que el objeto de la Innovación es:

- 1. La Modificación Puntual del Sector SUP 13 y SUP 14 del PGOU de Arcos de la Frontera.
- 2. La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- 3. La Ordenación Detallada del sector SUP-13, incorporándola a la Modificación Puntual.

El ámbito de la actuación abarca los Sectores SUP-13 y SUP-14 situados al sur del núcleo de Jedúla de Arcos de la Frontera, enmarcados por las carreteras autonómicas A-382 y a-2200.

Dado el doble carácter que se incluye en esta modificación es importante diferenciar entre el ámbito que abarca la Modificación Puntual para el cambio de las determinaciones urbanísticas, que incluye ambos sectores SUP-13 y SUP-14,

Según indica la persona promotora la presente innovación, la superficie total de ambos sectores es de 531.847,06 m2.



Figura 1. Ámbito completo de la Modificación, Sectores SUO-12 Y SUNP-7. Fuente VIS Promotora

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 2/12  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



Se describe la propuesta en dos apartados diferenciados:

1. La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. La Ordenación Detallada del sector SUO-12, incorporándola a la Modificación Puntual.

Esta propuesta de ordenación, entre sus objetivos principales y generales se encuentran:

- La preparación de suelo de uso industrial y compatible para obtener un modelo empresarial generador de empleo estable.
- Desarrollo de un sector servicios local diversificado, sostenible y de calidad.
- La creación de espacios productivos orientados a las Nuevas Tecnologías.
- Construcción de un nuevo Área de Servicios.
- Creación de un Centro Logístico de distribución de mercancías.
- Apoyo a la Comercialización de la agricultura ecológica.
- Atracción de capital para la creación de infraestructuras hoteleras.
- Controlar el valor del suelo y la especulación, como elemento estabilizador aumentando la oferta.
- Completar la trama urbana mejorando las comunicaciones de la zona.
- Creación de nuevos equipamientos urbanos en esta zona tan deficitaria de ellos.

El modelo concreto se formaliza en la VIS con una serie de requerimientos y objetivos específicos que se encuentran allí descritos;

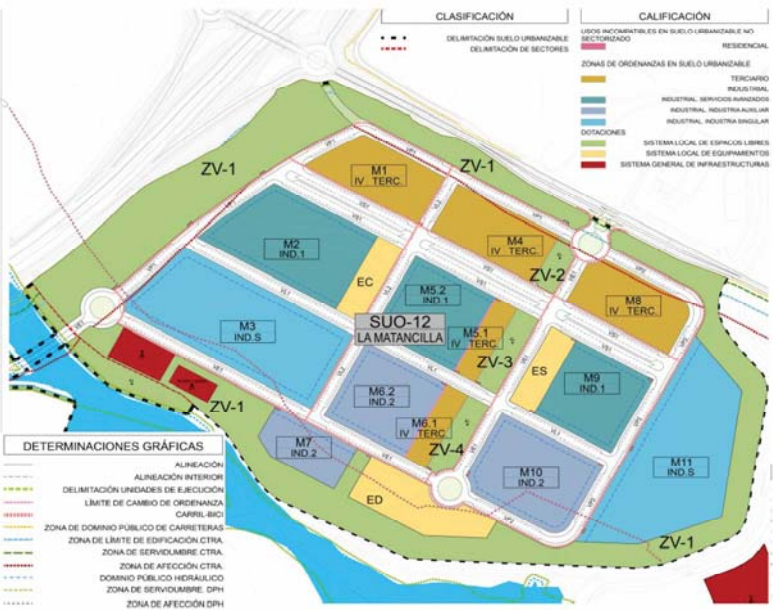


Figura 2. Parámetros de ordenación resultantes del Sector SUO-12 Fuente VIS Promotora

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 3/12  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Alternativas estudiadas:

Se recoge el estudio de tres Alternativas

- Alternativa 0, no hay cambios ni incorporación del planeamiento.
- Alternativa 1 y Alternativa 2.

En cuanto a las diferencias de ambas alternativas, en la alternativa 1, se recoge:

- La zona del SUP 14 queda como suelo urbanizable no sectorizado. Esto implica que no se añade una ordenación al sector, al contrario queda en estado rústico, posibilitando la implantación de proyectos de actuación de interés público si fuera necesario, pero no lo deja en un vacío urbanístico, como es el caso de la alternativa 1, en la que no posibilita la implantación de ninguna actividad al no poseer ordenación.
- El viario total está formado por 7 viales y su superficie es 79.044,35 m2. Superficie menor que en la alternativa 1.
- La localización de usos terciarios en la fachada del Sector a la carretera A-2200, de modo que el sector ofrezca una imagen amable y dotada de la singularidad con la que se formalizan estos espacios productivos, generando una imagen atractiva, a la vez que se incentiva la mixticidad de actividades posibles a desarrollar en el Sector. La superficie de usos terciarios es de 36.008,70 m2. Menor que en la alternativa 1.
- La localización de la reserva de Sistema Local de Espacios Libres garantiza la permeabilidad a los sistemas naturales y vela por la buena integración en el lugar y en el paisaje. El espacio libre también como banda de soporte de los equipamientos públicos. La superficie de zona verde del SUP 13 en esta alternativa es 93.648,57 m2. Siendo una superficie mucho mayor que la de la alternativa 1.

La alternativa 2 coincide con la propuesta analizada en el Informe de Evaluación de Impacto en Salud con fecha 30/05/2024

- La zona del SUP 14 queda como suelo urbanizable no sectorizado. Esto implica que no se añade una ordenación al sector, al contrario queda en estado rústico, posibilitando la implantación de proyectos de actuación de interés público si fuera necesario.
- Ejecución del viario estructurante interior del sector desde la entrada localizada sobre la A-2200, hasta su conexión mediante un puente sobre el Arroyo de las Nortes, que lo une con el sector 14.
- El viario total está formado por 7 viales y su superficie es 78.983,56 m2.
- La localización de usos terciarios en la fachada del Sector a la carretera A-2200, de modo que el sector ofrezca una imagen amable y dotada de la singularidad con la que se formalizan estos espacios productivos, generando una imagen atractiva, a la vez que

Se incentiva la mezcla y variedad de actividades posibles a desarrollar en el Sector. La superficie de usos terciarios es de 35.845,77 m2.

La justificación de la elección, el promotor hace un estudio cuantitativo de los impactos ambientales recogido en el siguiente cuadro:

Tabla valoración de criterios ambientales Sector1

| CRITERIOS AMBIENTALES | ALTERNAT 0 | ALTERNAT 1 | ALTERNAT 2 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| O1                    | 4          | 2          | 3,5        |
| O2                    | 3,5        | 2          | 3          |
| O3                    | 3,5        | 2,5        | 3          |
| O4.1                  | 3          | 4          | 4          |
| O4.2                  | 3          | 4          | 4          |
| O4.3                  | 3          | 3,5        | 4          |
| O4.4                  | 3          | 3,5        | 4          |
| O4.5                  | 3          | 3,5        | 4          |
| O4.6                  | 4          | 3          | 3          |
| O4.7                  | 3          | 4          | 4          |
| Total                 | 33         | 32         | 36,5       |

Por lo tanto, la alternativa más sostenible ambientalmente, que se adecua mejor a los criterios ambientales es la alternativa 2.

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACION |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 4/12  |                                                                                       |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y LA POBLACIÓN

1. Población potencialmente afectada

Conforme al artículo 3 del Decreto 169/2014, se considera población potencialmente afectada a aquella que reside dentro de un radio de 1.000 m de la actuación o a más de 1.000 metros en el supuesto de efectos en la calidad del aire. Se trata de aquella población en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia del desarrollo del presente Plan.



Figura 3. Población potencialmente afectada por el Plan (radio 1km). Fuente QGIS

Se puede apreciar en la figura adjunta que la Innovación afectaría a gran parte del núcleo urbano de Jédula. La población potencialmente afectada se encuentra mayormente localizada hacia el norte del ámbito de la Innovación, el núcleo de Arcos de la Frontera y otros núcleos cercanos están ubicados hacia el sur, con una población aproximada de 31741 habitantes. Según nos indica la persona promotora en el VIS, se considera afectado toda la población del Termino Municipal de Arcos de la Frontera.

2. Características del entorno físico, socio económico y demográfico.

La Persona Promotora ha descrito los aspectos del entorno físico y biótico del Termino Municipal de Arcos de la Frontera y ha actualizado los datos incluyendo la información del municipio de Jédula.

- Climatología: Temperatura, Vientos Precipitaciones.
- Geología, Geomorfología y Edafología: Tectónica.

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 5/12  |  |



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Hidrología
- Flora y Fauna
- Usos del Suelo: Asentamientos
- Paisaje
- Medio ambiente urbano y sostenibilidad: Agua, Calidad del Aire, Contaminación Acústica, Energía, Movilidad. En este apartado es donde existen el mayor número de determinantes que pueden influir en el estilo de vida de la población.

Se ha realizado un estudio de la **población vulnerable** del municipio de Jédula a partir de los datos de:

- Población de 75 años o más.
- Porcentaje de hogares unipersonales de mayores de 64 años.
- Porcentaje de hogares con un adulto y un menor o más.
- Porcentaje de población extranjera.
- Porcentaje de población extranjera infantil.
- Porcentaje de población en paro.
- Porcentaje de población sin estudios.

El promotor ha recogido los Centros Sociales dentro de la zona de actuación, Centros de Salud, Escuelas, Institutos de Formación, Farmacias, Oficinas de Correos, Centros Comerciales, Centros de Ocio, Gasolineras... Las Zonas Básicas de la Salud se corresponden con las distintas demarcaciones geográficas en las que se organizan los servicios de Atención Primaria de Salud, que son agrupados en Distritos de Atención Primaria para su gestión. Esta zona dispone de un centro de salud cercano al norte en el núcleo urbano de Jédula.

Cabe destacar dentro de los **Aspectos Socio-económicos** el apartado de **Empleo**, por sectores, el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 2904 personas, seguido de la construcción con 571 parados, las personas sin empleo anterior con 336 parados, la agricultura con 240 parados y por último la industria con 154 parados. Según se recoge la tasa de desempleo es muy alta con respecto al Estado Español para el año 2019.

Los **Factores de Riesgo, Hábitos y Estilo de Vida** de la población de Andalucía por provincias valorados por la persona promotora y que se pueden incluir como determinantes de salud son: Tabaco y alcohol, Sobrepeso y obesidad, Actividad física, Accidentalidad. Y Tasas de Mortalidad por todas las causas. En las últimas décadas, el aspecto clave en la evolución de la población ha sido la mejora de las expectativas de vida. La reducción de la tasa de mortalidad y el aumento de la esperanza de vida ha permitido que la población llegue a vivir hasta una edad avanzada. Con la ayuda de estos mapas es posible apreciar los detalles territoriales sobre la longevidad y supervivencia en el entorno de estudio, teniendo en cuenta la tasa de mortalidad.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según consta, durante la tramitación urbanística se ha llevado a cabo el trámite de información pública que ha permitido a los ciudadanos conocer el proyecto y poder realizar las alegaciones que estimen oportunas. No se han recibido alegaciones en relación con la salud en dicho proceso de información pública. En caso de que en futuros procesos de exposición pública surjan alegaciones, se estudiarán y se incluirán en la innovación para aprobación definitiva.

Este mecanismo asegura la información y participación de la ciudadanía. Teniendo en cuenta los consejos y métodos prácticos para fomentar e incorporar la percepción de la ciudadanía en la toma de decisiones se aconseja una actitud proactiva haciendo partícipes a los habitantes del municipio de Jédula.

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 6/12  |                                                                                       |

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto



4. DESCRIPCIÓN IMPACTOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO, ECONÓMICO Y SOCIAL

- **Calidad del Aire**, debería incluir un estudio de la calidad del aire por aumento del tráfico o por instalación de empresas o establecimientos productores de contaminantes atmosféricos. Zonas de Bajas Emisiones (ZBE) Definición de las mismas.
- **Calidad del Agua**, según informa la persona promotora, en la actualidad no existe ninguna conducción de abastecimiento dentro de los límites de la actuación. Por ello está pendiente establecer la conexión a la red municipal, de conformidad con el Concesionario del Servicio AQUALIA. Con fecha 31 de enero de 2024, se envía la separata de la instalación de abastecimiento y riego con el objetivo de determinar el punto exacto de conexión y el informe sectorial sobre la viabilidad técnica a nivel de plan parcial de las instalaciones proyectadas. Con fecha de 6 de febrero se recibe Informe de Aqualia indicando el punto de conexión con la red. Igualmente se ha tramitado informe de viabilidad de recursos hídricos con el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, incluyéndose resguardo de solicitud, con los siguientes consumos:

| ETAPAS  | SUPERFICIE (m²) | ESPACIOS LIBRES (m²s) | EQUIP. (m³t) | INF. URBANA (m²s) | SUP. VIARIO (m²s) | EDIF INDUSTRIAL (m²t) | EDIF TERCIARIO (m²t) |
|---------|-----------------|-----------------------|--------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| ETAPA 1 | 143.330,57      | 35.736,25             | 3.818,38     | 48,75             | 47.486,27         | 41063,88              | 14572,07             |
|         |                 | 64,33                 |              |                   |                   | 354.964,68            | 125.902,70           |
| ETAPA 2 | 106.863,76      | 34.512,82             | 8.771,27     | 3.082,17          | 12.501,84         | 36537,64              | 15133,51             |
|         |                 | 42,12                 |              |                   |                   | 315.685,24            | 130.753,54           |
| ETAPA 3 | 112.093,11      | 23.399,50             | 3.818,38     | 0,00              | 19.056,24         | 49179,09              | 14759,10             |
|         |                 | 42,12                 |              |                   |                   | 424.907,30            | 127.518,65           |
|         |                 |                       | 168,57       | 0,00              | 0,00              | 109557,22             | 384174,90            |

Las necesidades serán en m3/d

| NECESIDAD<br>edificado m3/m2/d | NECESIDAD<br>riego<br>m3/HA/d |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 8,64                           | 18,00                         |
| 480,87                         | 64,33                         |
| 446,44                         | 62,12                         |
| 552,43                         | 42,12                         |
| 1479,73                        | 186,57                        |

1479.73 m³/ día para la zona edificada  
186,57 m³/día para el riego de zonas verdes

La respuesta de Aqualia ha sido: “Que teniendo en cuenta que la demanda prevista en el mismo asciende a 1.666,3 m3/día, lo que supone casi un 260 % del volumen actualmente suministrado a Jédula, y que el único recurso hídrico del que se dispone en ésta pedanía es el correspondiente al Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, se ha elevado consulta a este Ente sobre la disponibilidad del mismo. En caso de recibir respuesta positiva, el punto de entrega sería el marcado en el plano insertado a continuación, junto a rotonda entrada a Jédula.

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 7/12  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





Figura 4. Fuente VIS Promotora

El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. En este caso dado el incremento sobre el consumo y que debe incorporar una red para el riego de las zonas verdes debería incorporarse un **consumo hídrico responsable**. Teniendo en cuenta la situación de sequía en la que la comunidad de Andalucía se encuentra. Y siguiendo los principios de Metabolismo Urbano hay posibilidades de adoptar sistemas eficientes de recuperación y de regeneración de aguas para distintos usos, ya sean industriales o para riegos.

No obstante esta administración quiere hacer hincapié en que aunque el promotor indica que el suministro de agua potable resulta garantizado por el Plan hidrológico de aplicación, reconoce que el proyecto genera unos impactos sobre el determinante. Deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación necesaria de agua para el correcto desarrollo de la actividad, antes de la obtención de Licencia municipal detallando como se llevará a cabo las conexiones al sistema de abastecimiento y saneamiento, sin las cuales el desarrollo no podrá ser aprobado.

• **Saneamiento y Depuración:**

Se recoge en la memoria que el sistema de evacuación existente en la localidad es el unitario en toda la red, aliviando la misma precisamente hacia el Arroyo de los Nortes, emplazado en las inmediaciones (límite sud-occidental) de la zona de actuación, localizándose junto a este la EDAR que debe servir al sistema en terrenos propiedad de la administración promotora, pertenecientes al Sector 14 y colindantes con los del Sector 13. Por imposición de los informes sectoriales, se establece que el sistema de evacuación en el sector ha de ser separativo.

Al estudiar el saneamiento, con la condición de red separativa y para no sobrecargar en todo caso las cabeceras de las redes (unitarias) de la ciudad, establecemos como criterio de desarrollo de las redes, el desarrollo en paralelo de ambas por gravedad, siguiendo el trazado del viario ordenado y concentrando el desagüe hacia el punto bajo de la cuenca (junto a la derivación del Canal del Salto al Cielo), de forma que las aguas pluviales sigan su curso a través del arroyo y las aguas residuales sean conducidas mediante emisario hacia la EDAR.

No hay un estudio pormenorizado de dicha actuación sobre el volumen vertido y/o la regeneración de

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 8/12  |  |

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



las aguas evacuadas a la EDAR o al arroyo.

### • Zona Verde y espacios libres:

Es un acierto incluir un gran porcentaje de la innovación con zonas verdes y espacios libres, se debe tener en cuenta las especies vegetales que van a poblar las zonas verdes, por un lado para evitar especies rastreras que favorezcan el anidamiento de especies animales transmisoras de enfermedades como roedores o, en su caso, disponer de medidas de prevención/correctoras adecuadas que garanticen la existencia de éstos. Por otro lado considerar aspectos como los alergénicos de determinadas especies para poder reducirlo, jardinería eficiente en el consumo de agua, etc.

### • Vectores de transmisión de enfermedades:

La presencia de dichos vectores suele asociarse al diseño y mantenimiento de determinadas zonas que pueden constituir hábitats idóneos para dichas especies. Como puede ser los imbornales, zonas verdes, láminas de agua, etc.. deberían ser monitorizados, evaluándose la población expuesta y en especial la población más vulnerable.

### • Movilidad sostenible:

En cuanto al transporte urbano, la red de autobuses del municipio se compone de 5 líneas todas ellas explotadas por la empresa Autocares Valenzuela S.L., esta empresa también dispone de autorización municipal para realizar el servicio regular de uso especial de transporte escolar a través de 16 rutas con destino al IES Guadalpeña y el CEIP Alfonso X El Sabio. De las 5 líneas anteriormente citadas, 3 dan servicio al núcleo principal de Arcos de la Frontera y 2 sirven de conexión con las barriadas rurales o periféricas. Parámetros como la longitud de las líneas y las frecuencias de paso permanecen prácticamente invariables desde 2005 (según el estudio de movilidad del citado año), mientras que la distancia media entre paradas ha aumentado, sobrepasando los 150-200 m de distancia media entre paradas recomendada para una red de autobús urbano. Por tanto, la población se ve obligada a recorrer grandes distancias para acceder al autobús urbano, **favoreciéndose el uso del transporte privado frente al transporte público. No hay propuestas en cuanto a la mejora en el transporte público.**

Se han incorporado instrumentos en la innovación **con carácter positivo**

• **Carril bici:** El Proyecto de Urbanización incluirá en el diseño de los viales una plataforma dedicada a carril-bici, siguiendo el trazado marcado en los planos de ordenación de la presente innovación. Preferiblemente se optará por una plataforma segregada del tráfico de vehículos, en plataformas bidireccionales que tendrán un ancho mínimo de 2'5 metros.

• **Red de Aparcamientos:** El sistema de aparcamientos previsto consiste, en áreas de aparcamiento en línea anexas a todos los viarios rodados del sector. el sistema de aparcamiento público previsto en el presente documento de ordenación pormenorizada se ubican 1.363 plazas anexas a la red viaria, de las cuales 27 plazas están reservadas para minusválidos (2% del total). Las dimensiones de estas plazas serán de 2,5 x 5 metros, a excepción de las destinadas a minusválidos que serán de 3,30 x 5 metros.

**Ruido:** La principal fuente de emisión acústica urbana es el tráfico terrestre. Los niveles generales de ruido en Arcos son elevados, se encuentran ligeramente por encima de la media andaluza para ciudades con un número de habitantes comprendido entre 20.000 y 50.000. No obstante, Arcos de la Frontera se posiciona al mismo nivel de ruido que el resto de municipios de la provincia de Cádiz con igual número de habitantes. Otra de las situaciones que generan problemas de **contaminación acústica** es la carretera A382 que une los municipios de Jerez y Arcos de la Frontera ya que presenta un tráfico superior a los 6 millones de vehículos/año.

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 9/12  |  |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

La fuente de contaminación acústica está ligada al tráfico rodado y a las industrias que se instalen en el polígono industrial. El **sector será fuente de contaminación acústica** por aumento del tráfico rodado y por las empresas que se implanten en el polígono industrial. En este caso, el signo del impacto es negativo debido al aumento del ruido producido por los desplazamientos y por las actividades que se implanten en el polígono industrial. En el estudio de ruido realizado no se han identificado valores por encima de lo que marca la normativa, en las condiciones actuales, se recomienda realizar un estudio de ruido una vez puesto en marcha el proyecto.

Dentro del apartado de Participación no se ha recogido ninguna propuesta en el documento de Innovación dónde se plantearan mecanismos de participación ciudadana que recojan las inquietudes y la problemática de la población. Esta administración considera que debe incluirse para garantizar la percepción ciudadana en el proceso de Valoración de Impacto en Salud.

6. DESCRIPCIÓN IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN

El siguiente paso de la evaluación consiste en analizar las modificaciones que pueden causar en la salud de la población aquellos impactos en el entorno que se hayan considerado significativos.

En la valoración realizada por la administración promotora, usando los criterios del Manual básico para la valoración del impacto en salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Salud y Familias, y Manual de estándares urbanísticos para potenciar la salud en nuestras ciudades, concluye que ninguno de los determinantes identificados tendrá finalmente un impacto significativo sobre la salud de la población, aportando recomendaciones para optimizar los aspectos positivos sobre la salud.

Lista de chequeo para la identificación y valoración de determinantes



Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Innovación del PGOU de Arcos de la Frontera nº63. Modificación puntual de los sectores SUP-13 y SUP-14 y ordenación detallada del SUP-13

| Áreas de intervención                                                            | Factores propios de la actuación |             |                                   |                  | Factores propios del entorno |                      |                           |                        |                  | Impacto global   |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                  | Impacto potencial                | Certidumbre | Medidas de protección o promoción | Dictamen (menor) | Población total              | Grupo de vulnerables | Inequidad en distribución | Preocupación ciudadana | Dictamen (mayor) |                  |
| Zonas verdes/Espacios de uso público                                             |                                  |             |                                   |                  |                              |                      |                           |                        |                  |                  |
| Vulnerabilidad a las olas de calor por el efecto isla de calor                   | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo de alergias por polen. | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Movilidad Sostenible/Accesibilidad de servicios                                  |                                  |             |                                   |                  |                              |                      |                           |                        |                  |                  |
| Impacto de la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos                  | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Niveles de accidentabilidad ligada al tráfico                                    | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Diseño Urbano y ocupación del territorio.                                        |                                  |             |                                   |                  |                              |                      |                           |                        |                  |                  |
| Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.              | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Metabolismo urbano                                                               |                                  |             |                                   |                  |                              |                      |                           |                        |                  |                  |
| Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a la población.       | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Medio                | Baja                      | Baja                   | Medio            | No significativo |
| Abastecimiento de agua potable, calidad y disponibilidad.                        | Bajo                             | Bajo        | Bajo                              | Bajo             | Medio                        | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Medio            | No significativo |
| Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos o químicos del aire.   | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Saneamiento y Estaciones depuradoras de aguas residuales                         | Bajo                             | Bajo        | Bajo                              | Bajo             | Medio                        | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Medio            | No significativo |
| Calidad de las aguas subterráneas                                                | Bajo                             | Bajo        | Bajo                              | Bajo             | Medio                        | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Medio            | No significativo |
| Otras áreas de intervención                                                      |                                  |             |                                   |                  |                              |                      |                           |                        |                  |                  |
| Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona                           | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |
| Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población               | Bajo                             | Baja        | Baja                              | Bajo             | Baja                         | Bajo                 | Baja                      | Baja                   | Baja             | No significativo |

Fuente VIS: Administración promotora

Esta administración sanitaria opina que debería haberse tenido más en cuenta lo siguiente:

→ Respecto al consumo de recursos hídricos, tanto para abastecimiento de agua de consumo para la población

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 10/12 |  |

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

como para el uso de riego de jardines, se debería justificar que las nuevas necesidades de agua para los distintos usos que el planeamiento generará, están cubiertas, teniendo en cuenta periodos de máximo consumo, como puede ser el periodo estival donde la población del municipio ya de por sí sufre un aumento significativo.

→ Empleo y desarrollo económico: se podría optimizar impactos si se incluyeran medidas que promuevan la contratación de población con especiales características de vulnerabilidad, para reducir las inequidades respecto a las tasas de desempleo.

### CONCLUSIONES AL ANÁLISIS PRELIMINAR

La persona promotora concluye que en general no se va a producir una modificación significativa en los determinantes sobre la salud analizados.

Esta Administración entiende que los posibles impactos negativos sobre la población serían:

- Ruidos y polvo emitidos por la implantación de la actuación y con la incorporación de las empresas y el funcionamiento del polígono industrial.
- Calidad de agua, usos y eficiencia en el consumo.
- Empleo y Desarrollo económico.

### Aspectos evaluados:

La persona promotora entiende que se necesita acometer un número abundante de **medidas correctoras y protectoras** destinada a reducir los impactos que pudieran ocasionarse, estimando el seguimiento y control a partir de la vigilancia de los aspectos básicos objeto de control son los siguientes:

- Comprobación previa a la recepción de las obras.
- Comprobación del cumplimiento de las medidas correctoras indicadas para en el proyecto de urbanización.

Se ha realizado un análisis para optimizar los impactos previsibles sobre la población afectada, teniendo en cuenta principalmente el núcleo de Jédula. Asegurando el valorar los grupos de especial vulnerabilidad como niños y personas ancianas. Así como si existen inequidades en la distribución de impactos. Impacto positivo en cuanto a desarrollo económico y empleo local.

Hay que considerar la percepción ciudadana ante la modificación, estudio que no ha sido propuesto.

### 6. CONCLUSIONES

La modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana y la Ordenación del Sector SUP-13 y Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14, del municipio de Arcos de la Frontera parece suponer una importante modificación del entorno natural de Jédula, generando una superficie importante de suelo industrial y residencial, y una oportunidad de empleo, no provocando efectos negativos sobre la salud del conjunto de la población potencialmente afectable y eliminando riesgos asociados a construcciones irregulares en zonas inundables, contribuyendo a un entorno más seguro y saludable.

A nuestro parecer existen impactos que probablemente tendrán carácter significativo positivo, como puede ocurrir con el empleo y desarrollo económico de la zona, en los que quizás se pueden introducir medidas para optimizarlos, favoreciendo la reducción de inequidades (por ejemplo promoviendo la contratación de población residente con determinadas características de vulnerabilidad

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3Nw8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 11/12 |                                                                                       |

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

económica).

Por otro lado, se estima conveniente que por parte de la administración promotora se tenga en cuenta otras modificaciones del planeamiento que se están tramitando a la vez que el presente, y que pueden generar afección sobre los mismos determinantes teniendo por tanto un efecto sumatorio que debe ser considerado (por ejemplo consumo de recursos hídricos).

Valorando todas y cada una de las circunstancias anteriormente reseñadas, se llega a la conclusión de que existe una alta probabilidad de que los impactos potenciales sobre la salud de la población no sean significativos ya que se han incorporado una serie de medidas para minimizar los previsibles impactos negativos.

Por todo lo expuesto anteriormente, esta administración considera este planeamiento, viable. Esta viabilidad está supeditada a la veracidad de la información en que se basa la evaluación aportada por la persona promotora en el documento VIS y a la implantación de las recomendaciones, medidas protectoras y correctoras previstas y las indicadas por esta administración, que deben ser adoptadas por el promotor para evitar los efectos negativos que pudieran provocar el planeamiento.

- Informe de la empresa Aqualia de la suficiencia y disponibilidad de la misma para abastecer a la nueva zona urbanizable.
- Garantizar el desarrollo de EDAR con dos líneas de sus elementos: decantación primaria, CBR y decantación secundaria. La EDAR tendrá capacidad de tratamiento de las aguas residuales del núcleo urbano de Jédula tanto actual como futuro, dejando espacio para ampliaciones a más largo plazo. (página 3 del anejo 10. diseño del proceso de tratamiento.)", por tanto el proyecto contempla este incremento depoblación y por tanto de caudal.
- Promoción de contratación de población residente en el municipio con determinadas características de vulnerabilidad económica.

Finalmente, refiriéndonos a la orientación o alcance global que se debería dar al documento, se quiere significar que el objetivo último de un procedimiento de evaluación del impacto en salud debería ser ayudar a incorporar el factor salud en la toma de decisiones de una actuación. Por ejemplo, en esta innovación, este objetivo se traduciría en ayudar a visualizar en qué medida repercutiría sobre la población y cómo la alternativa finalmente elegida contribuye a optimizar el bienestar de la misma comparando los resultados en salud con los que se obtendrían con cualquiera de las opciones consideradas y qué actuaciones adicionales pueden adoptarse para optimizar dichos resultados, reduciendo los impactos negativos y maximizando los positivos.

Además, puede ser de su interés conocer que la Consejería de Salud y Familias ha puesto a su disposición en la página web una guía metodológica para la realización del documento de Valoración de Impacto en la Salud que incluye una metodología de evaluación, listados de chequeo para identificar impactos en determinantes y en la salud, criterios para valorar la relevancia de los mismos y muchas otras herramientas para simplificar la tarea de los promotores con documentos y enlaces para obtener y usar la información pertinente desde el punto de vista de la salud, programas y recursos de tratamiento de las mismas y consejos y métodos prácticos para fomentar e incorporar la percepción de la ciudadanía en la toma de decisiones.

En Cádiz a la fecha de la firma electrónica,

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo : Eva Pajares Ruiz

Avda. María Auxiliadora 2  
11009 - Cádiz  
T: 956009000

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | EVA FRANCISCA PAJARES RUIZ     | 30/09/2025 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmQVJ3NW8MN5BF796RUT7NVZ7TQ | PÁG. 12/12 |                                                                                       |

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda  
Delegación Territorial de Cádiz

Fecha: <la de firma electrónica>  
Expediente: 450/24  
Referencia: INFORME SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 63 DEL  
PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP-14 Y  
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13 EN LA BARRIADA DE JÉDULA

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO,  
ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE CÁDIZ SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA  
"MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº63 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA  
FRONTERA EN EL ÁMBITO DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP-14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-  
13 EN LA BARRIADA DE JÉDULA".

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 30 de abril de 2024 se recibe en el servicio de carreteras de la Delegación Territorial de la  
Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Cádiz petición de informe por parte de  
la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de la Consejería de  
Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Cádiz relativo a aprobación inicial de la "Modificación  
Puntual nº 63 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera en el ámbito de los  
sectores SUP-13 y SUP-14 y la ordenación detallada del sector SUP-13 en la barriada de Jédula".

Analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente.

2.- CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

Las carreteras de titularidad autonómica que se ven afectadas por la "Modificación Puntual nº 63 del  
Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera en el ámbito de los sectores SUP-13 y SUP-  
14 y la ordenación detallada del sector SUP-13 en la barriada de Jédula" son las siguientes:

| Carretera | Denominación                                      | Red                       | Clasificación              | PK inicial | PK Final | Km  |
|-----------|---------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|----------|-----|
| A-382     | De Jerez de la Frontera<br>a Arcos de la Frontera | Básica de<br>articulación | Doble calzada y<br>Autovía | 13+600     | 15+600   | 2,0 |
| A-2200    | De Jédula a A-389                                 | Complementaria<br>Cádiz   | Carretera<br>convencional  | 0+900      | 1+600    | 0,7 |

Página 1 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 - Cádiz  
T: 956006300  
dt.cadiz.cfot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VCk4-YLT7J  
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent\_id=1&idioma=1  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 1/9



NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

3.- ACTUACIONES PLANIFICADAS EN MATERIA DE CARRETERAS.

Actualmente no existe ninguna actuación planificada en materia de carreteras en las carreteras A-382 y A-2200 no compatible con la actuación informada.

4.- DESARROLLOS URBANÍSTICOS COLINDANTES A LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

El objeto de esta innovación es:

- La Modificación Puntual del Sector SUP 13 y SUP 14 del PGOU - de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.
- La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- La Ordenación Detallada del sector SUP-13, incorporándola a la Modificación Puntual.

Dado que las carretera autonómicas en cuestión no discurren por suelo clasificado como urbano según el planeamiento urbanístico vigente, es esta Administración, titular de la vía, la competente para tramitar y autorizar las actuaciones propuestas que afecten a las zonas de protección de las carreteras.

Las actuaciones que se pretenden realizar en los desarrollos urbanísticos próximos a las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetos a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, a tramitar en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Cádiz.

Todas las actuaciones que se autoricen, se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

La zona a desarrollar linda con las carretera autonómicas, por tanto se deberá considerar lo relativo a las zonas de protección de las misma, conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Dicha normativa define el dominio público viario (Artículo 2), la zona de dominio público adyacente (Artículo 12), las zonas de protección de las carreteras (Artículo 53), la zona de servidumbre legal (Artículo 54), la zona de afección (Artículo 55) y la zona de no edificación (Artículo 56).

En relación con la documentación gráfica aportada, se observa que se reflejan las zonas de protección de las carreteras pero no se aprecian sus cotas numéricas de forma clara. Por tanto, se requiere la

Página 2 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático  
11071 - Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VCK4-YLT7J  
Verificación: [https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 2/9

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJQAQLDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 2/9   |  |



NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

entrega de cartografía a escala adecuada al grado de detalle requerido en la que se establezcan todas las zonas de protección de la carretera, con su correspondiente acotación gráfica y numérica para la correcta evaluación técnica de la propuesta. En su caso, también se definirá la zona de servidumbre acústica cuando ésta se haya definido como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados.

Debido a la proximidad de la zona a desarrollar a la carretera, se deberá definir gráficamente de manera clara la arista exterior de la calzada y la arista exterior de la explanación tras la modificación propuesta del viario. Para definir la arista exterior de la explanación será necesario el uso de perfiles transversales en los que se defina dicho punto.

En la memoria se deberá reflejar las limitaciones, usos permitidos y régimen competencial en las zonas de protección de las carreteras derivados de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y las zonas de servidumbre acústica derivadas de la normativa vigente al respecto y de sus reglamentos de desarrollo. Deberá reflejar adecuadamente la distribución de competencias entre la administración local y la administración autonómica, así como la prohibición de publicidad recogida en artículo 58 de la Ley de Carreteras de Andalucía.

Cabe señalar que en relación a las afecciones acústicas se deberá incluir un apartado que indique:

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

**5.- CONEXIONES Y ACCESOS PLANTEADOS A CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.**

En lo relativo a las conexiones y los accesos se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable, especialmente a lo recogido en la Instrucción de Carreteras 3.1-IC "Trazado" así como en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997.

Se observa que en la propuesta de modificación de la conexión del Sector 13 con la carretera A-2200, a consecuencia del informe del servicio de carreteras con fecha de 8 de marzo de 2022, se ha considerado

Página 3 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 - Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 3/9   |  |

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VC14-XLT7J  
Verificación: [https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/porta/identidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/porta/identidades.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 3/9



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

el tramo de estudio como tramo periurbano. El tramo en cuestión no cumple con los requisitos establecidos en la Norma 3.1-IC para ser considerado como periurbano, por lo tanto se deberá de considerar las distancias mínimas entre conexiones para tramos interurbanos establecidos en la norma. Considerando dicha criterio la propuesta realizada no cumple con las distancias mínimas establecidas.

También se observa que la conexión propuesta afecta al acceso existente al noreste de la carretera, por tanto se deberá de considerar la afección a dicho acceso en la ordenación de la conexión.

Se contempla que la conexión planteada también afecta a la obra de paso sobre el Canal de Tablellina, esta afección deberá cumplir con lo establecido en la normativa respecto a las conexiones contiguas a secciones transversales singulares.

Por lo tanto, se deberá presentar una propuesta de conexión alternativa que tenga en cuenta los condicionantes mencionados.

Los planos deberán figurar con detalle suficiente la acotación de las posibles variaciones en la línea límite de edificación con respecto a la existente.

También será necesario determinar la incidencia en el nivel de servicio de la carretera a la que se accede de la zona a desarrollar, mediante estudios que tengan en cuenta los planes y proyectos de ampliación, mejora y modificación, así como cualquier obra en dicha carretera, previstos por su organismo titular para un periodo de diez años. Esta exigencia no será aplicable cuando no tengan una incidencia significativa en el nivel de servicio de la carretera afectada. Se establece que una incidencia no es significativa cuando el incremento estimado en la intensidad horaria que se genere en la carretera afectada por conexiones o accesos, sea menor que el cinco por ciento (< 5 %) de la correspondiente al sentido de circulación al que se accede.

En el caso de que se pueda deducir una posible afección significativa derivada de nuevas conexiones o accesos, o bien de la modificación o cambio de uso de los existentes, se requerirá un estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia de los desarrollos previstos en el nivel de servicio de la carretera, así como, en su caso, las medidas de acondicionamiento a llevar a cabo por el promotor para mantener inalterado en nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas, así como la capacidad estructural del firme y las condiciones de explotación.

Página 4 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 – Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 4/9   |  |

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VCI4-YLTJ  
Verificación: [https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 4/9



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.





Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda  
Delegación Territorial de Cádiz

El acceso se definirá antes de su ejecución y con suficiente antelación en Proyecto específico, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, debiendo ser autorizado previamente a su ejecución por esta Consejería.

Por otro lado, en la documentación gráfica aportada se sigue observando la conexión de la zona verde 1 (ZV-1) que conecta la vía principal, VP1, con la glorieta de enlace de la A-2200 con A-382. En los planos no se describe dicha conexión por tanto, se incide en la prohibición de conexión directa entre dicha glorieta y la nueva zona de desarrollo proyectada.



6.- SERVICIOS A DESARROLLAR COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

Respecto a la afección producida por los servicios propuestos en la ordenación detallada del Sector SUP-13 a las carreteras autonómicas, atendiendo especialmente a la red de telecomunicaciones propuesta, ésta deberá de discurrir fuera de la zona de dominio público adyacente y de la zona de servidumbre legal de las carreteras, por tanto se deberá de modificar el trazado paralelo a la A-2200 respetando las distancias respecto a la carretera. La conexión con la red existente en los márgenes de la carretera A-382 y el cruce por la glorieta deberá ser desarrollado en mayor detalle para su correcta autorización en Proyecto específico, siempre respetando lo mencionado en la normativa vigente y en el presente informe.

Los centros de transformación propuestos deberán situarse fuera de la zona de no edificación de las carreteras.

Página 5 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 - Cádiz  
T: 956006300  
dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 5/9   |



Documento por Defecto  
Código para verificación: DUBLIC-2VCI4-VI17J  
Verificación: [https://sedelectronicaarcos.biodud.es/portales/identidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedelectronicaarcos.biodud.es/portales/identidades.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 5/6



NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

Los servicios deberán cumplir las siguientes condiciones:

CRUCE DE CALZADA

- Queda totalmente prohibida la realización de cruces de calzada mediante zanja
- El cruce se realizará mediante "topo", y la distancia entre la generatriz superior de la camisa de perforación y la rasante de la carretera será como mínimo de 1 metro para la carretera A-2200 y de 2 metros para la A-382, las conducciones deberán estar protegidas con camisa metálica en toda la zanja bajo la explanación de la carretera y se mantendrá fuera del cuerpo del terraplén de la misma.
- La perforación llegará hasta dos arquetas que no sobresaldrán de la rasante del terreno y estarán situadas fuera de la zona de dominio público adyacente y de la zona de servidumbre legal de la carretera.

CANALIZACIÓN EN PARALELO A LA CALZADA

- Se realizará mediante zanja
- La excavación para la ejecución de los trabajos, así como la maquinaria empleada para los mismos, no pondrán en peligro en ningún momento la estabilidad de la plataforma de la carretera
- La canalización y las arquetas estarán situadas fuera de la zona de dominio público adyacente y de la zona de servidumbre legal de las carreteras.

SE PROHÍBE EXPRESAMENTE

- Cruzar cualquier carretera de la Red de Carreteras de Andalucía, a través de sus estructuras u obras de fábrica

Previo a su ejecución y con suficiente antelación, deberán presentar Proyecto de Construcción firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, con objeto de su autorización conforme a lo recogido en el artículo 62 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

**7.- CONCLUSIONES.**

Por tanto, a la vista de lo anterior, se **PROPONE INFORMAR** con carácter **"FAVORABLE CONDICIONADO"** a la aprobación inicial de la "Modificación Puntual nº 63 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera en el ámbito de los sectores SUP-13 y SUP-14 y la ordenación detallada del sector SUP-13 en la barriada de Jédula", bajo las siguientes prescripciones que

Página 6 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático  
11071 - Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR9QSYR | PÁG. 6/9   |  |

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VC14-YL17J  
Verificación: [https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portallentidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portallentidades.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 6/9



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz

deberán ser subsanadas para que este Servicio pueda emitir un informe favorable en el siguiente trámite:

- Inclusión de cartografía a escala adecuada y con su correspondiente acotación gráfica y numérica en la que se establezcan todas las zonas de protección de la carretera, según se ha establecido en el presente informe y según lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, para la correcta evaluación de la propuesta.
- Inclusión en la memoria las limitaciones, usos permitidos y régimen competencial en las zonas de protección de las carreteras derivados de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, según se ha indicado en el presente informe.
- Se deberá presentar una propuesta de conexión alternativa a la carretera A-2200 que tenga en cuenta los condicionantes mencionados en el presente informe cumpliendo con la normativa vigente.
- Modificación del trazado de las instalaciones propuestas para que éstas quedan fuera de la zona de dominio público adyacente y de la zona de servidumbre legal de la carretera según se ha establecido en el informe.
- Necesidad de un estudio acústico previo a la ejecución urbanizadora y la adopción de las medidas correctoras necesarias, asumiendo el promotor los costes derivados de las mismas, tal y como se ha señalado en el informe.

En Cádiz, a fecha de la firma electrónica.

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: María Rosario Carrión Santos

Página 7 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4ª, 5ª y Ático  
11071 - Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJAQALDOU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 7/9   |  |

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VC14-YLT7J  
Verificación: [https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 7/9



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda  
  
Delegación Territorial de Cádiz

NO REQUIERE FIRMAS

ANEXO  
  
INFORMES ANTERIORES

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Página 8 de 9

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 – Cádiz  
  
T: 956006300  
dt.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 8/9   |  |

Documento por Defecto  
Código para validación: D4BLC-2VCi4-YLT7J  
Verificación: [https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portales/verificarFirma.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portales/verificarFirma.do?ent_id=1&idioma=1)  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 8/9



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Fomento, Articulación del  
Territorio y Vivienda

Delegación Territorial de Cádiz



Consejería de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio  
Delegación Territorial de Cádiz

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS

ASUNTO: C.A.E. MODIFICACIÓN N.º 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA. INFORME SECTORIAL.

En relación a la Modificación n.º 63 del PGOU de Arcos en el ámbito del SUP13 y SUP14 y ordenación detallada del SUP13 en la barriada de La Jédula, y tras el análisis de la documentación presentada, este Servicio informa los siguientes:

1.- En los planos que incluye el documento presentado aparece una conexión del viario de la actuación con la glorieta del enlace de la carretera A-2206 con la autovía A-382. Esta conexión es in viable.

2.- La intersección en T con carriles de cambio de velocidad y de giro a la izquierda está muy próxima a la glorieta del enlace antes citada. Dado que los planos no están a escala y la intersección no está detallada, es difícil comprobar la distancia entre la salida de la glorieta citada y el inicio (sección característica) del carril de deceleración de la intersección en T del acceso principal al polígono. Esta distancia debe cumplir la Instrucción de trazado 3.1-IC, que a priori se finca en 250 mts. Además, el diseño de la intersección se ajustará a lo que la intervención citada contempla.

Por todo lo expuesto, este Servicio informa con carácter DESFAVORABLE la Modificación n.º 63 del PGOU de Arcos en el ámbito del SUP13 y SUP14 y ordenación detallada del SUP13 en la barriada de La Jédula.

Cádiz, a fecha de la firma electrónica  
EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS  
Edo. I. Alberto Bas Duben

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 - Cádiz  
T: 956006300  
dt.cadiz.cfot@juntadeandalucia.es



|                                              |                                                  |            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| ALBERTO BAS DUBEN                            | 23/10/2022                                       | Página 1/1 |
| VERIFICACIÓN: BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |            |

Plaza de Asdrúbal 6, Planta Baja, 4º, 5º y Ático  
11071 - Cádiz

T: 956006300  
dt.cadiz.cfot@juntadeandalucia.es



Página 9 de 9

Es copia auténtica de documento electrónico

Documento por Defecto  
Código para validación: D48LC:2VC14-YLT7J  
Verificación: https://seid.electronicaarcos.bicloud.es/portalelectronicaarcos.do?ent\_id=1&idoma=1  
Documento generado desde la Plataforma Firmadoc | Página 9/9

|                                                                                                                                                                                                                    |                                |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                        | MARIA ROSARIO CARRION SANTOS   | 23/10/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                       | BndJAQALDQU3XDURHAQ4YCNAR5QSYR | PÁG. 9/9   |  |



NO REQUIERE FIRMAS

Número de anotación: 298  
Fecha de anotación: 09/01/2026 13:58:00

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y  
Desarrollo Sostenible  
Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura,  
Ganadería y Pesca

**INFORME SECTORIAL DE AGUAS A LA APROBACIÓN INICIAL  
DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 63 DEL PGOU DE ARCOS DE  
LA FRONTERA EN EL ÁMBITO DEL SUP-13 Y SUP-14 Y  
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP 13 EN LA BARRIADA DE  
JÉDULA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARCOS DE LA  
FRONTERA (CA11006/M/21.036)**

**1.- JUSTIFICACIÓN:**

De acuerdo con lo establecido por el artículo 42. Informes de la administración hidráulica, de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía:

1. En el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística solicitará el informe tras la aprobación inicial de los mismos. El informe tendrá carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de tres meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal básica.

Cuando los actos o planes de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, dicho informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas y sobre la adecuación de las infraestructuras de aducción y las de tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

En dicho informe se incluirá la comprobación de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no incluyan determinaciones que no sean compatibles con los planes de gestión del riesgo de inundación de las correspondientes demarcaciones



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 1/23  |  |



hidrográficas, ni con la normativa de aguas aplicable a cada origen de inundación; de acuerdo con la legislación estatal básica.

2. Para los actos y usos del suelo que se realicen en las zonas inundables, incluidas las zonas de flujo preferente, la administración competente en materia de aguas deberá emitir informe de forma previa a la autorización de la administración competente conforme a la legislación de ordenación del territorio y urbanismo.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Consejería competente en materia de Aguas y se hubieran recogido las previsiones formuladas en él.

2.- ANTECEDENTES:

**PRIMERO:** El Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera fue aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 1995 y la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera a la LOUA fue aprobada definitivamente en Junio de 2010.

**SEGUNDO:** EL 31 de julio de 2008 se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Modificación Puntual Nº 32 del PGOU de Arcos de la Frontera en la que se recalificaban los terrenos y pasan a ser Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Industrial en Jédula. Con dicha modificación puntual se incorporan al PGOU los sectores SUP-13 y SUP-14.

Ese mismo año 2008, comienza la tramitación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-13 “Industrial Jédula” que fue aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en sesión plenaria el 21 de diciembre de 2010. Tras los informes sectoriales emitidos se llega a la conclusión de que el sector es inviable económicamente, con lo que se paraliza su tramitación.

El 28 de junio de 2010, en el Ayuntamiento Pleno, acuerda la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera, en la que figuran para los sectores SUP-13 y SUP-14 las determinaciones urbanísticas que se aprobaron en la Modificación Puntual Nº 32.

**TERCERO:** Con fecha 21 de diciembre de 2021, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico, petición de Informe por el Servicio de Protección Ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula, en el Término Municipal de Arcos de la Frontera, Cádiz.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 2/23  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



**CUARTO:** Con fecha 7 de junio de 2022, se emite informe por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula, en el Término Municipal de Arcos de la Frontera, Cádiz.

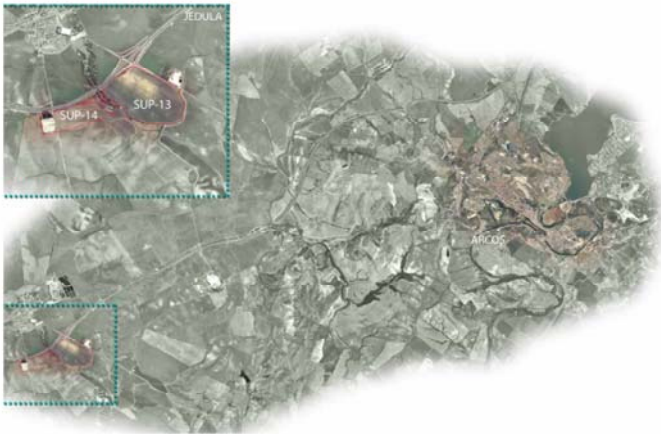
**QUINTO:** Con fecha 30 de abril de 2024, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico, petición de Informe sectorial de aguas por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula, en el Término Municipal de Arcos de la Frontera, Cádiz.

**SEXTO:** Con fecha 3 de octubre de 2025, se recibe en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas adenda de subsanación, en relación con la gestión del ciclo integral del agua en el ámbito de crecimiento, remitida por el ayuntamiento de Arcos de la Frontera a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística para su consideración en el estudio de la documentación correspondiente a la aprobación inicial del planeamiento objeto de la petición de informe sectorial de aguas.

**3.- LOCALIZACIÓN:**

El ámbito de la actuación abarca los Sectores SUP-13 y SUP-14 situados al sur del núcleo de Jédula de Arcos de la Frontera, enmarcados por las carreteras autonómicas A-382 y A-2200.

Debido al doble carácter que se incluye en la modificación, es importante diferenciar entre el ámbito que abarca la modificación puntual para el cambio de las determinaciones urbanísticas, que incluye ambos sectores SUP-13 y SUP-14, y el ámbito para el que se establece la Ordenación Detallada, el SUP-13, y al que hacen referencia la mayoría de las especificaciones contenidas en el documento evaluado.



Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 3/23  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



La superficie del sector SUP-13 asciende a 363.239,34 m<sup>2</sup> y la del SUP-14 A 174.821,84 m<sup>2</sup>.



## OBJETO:

El objeto de la Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13 ubicados en Jédula, es establecer las directrices para el desarrollo urbanístico de ambos sectores, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Para el SUP-14, se propone un cambio de categoría, que agilice y acorte el tiempo para la implantación y funcionamiento de la actividad industrial ya propuesta en 2007 y que quedo paralizada por la crisis económica, de modo que pasa de la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable No Sectorizado (en adelante SUNS-14)

Al incorporar la ordenación detallada del sector SUP-13 (en adelante SUO-13) se modifica su calificación con lo que este sector pasará a ser un Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado.

El objeto de la innovación se resume en los tres puntos expuestos a continuación:

1. La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.
2. La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado.
3. La Ordenación Detallada del sector SUP-13, incorporándola a la Modificación Puntual.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 4/23  |  |

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Tras el análisis de las alternativas propuestas en el documento de la evaluación ambiental estratégica, la que se considera más sostenible ambientalmente es la alternativa 2.

La Propuesta de Ordenación que se presenta no solo cumple con las determinaciones derivadas de las afecciones sectoriales y el planeamiento de rango superior, sino que parte de un análisis de las características urbanas del entorno, teniendo especial cuidado con la topografía para que los trazados viarios no creen impactos ambientales y paisajísticos no deseados a causa del movimiento de tierras. Las características de ordenación de dicha alternativa son:

- La zona del SUP 14 queda como suelo urbanizable no sectorizado. Esto implica que no se añade una ordenación al sector quedando en estado rústico y posibilitando la implantación de proyectos de actuación de interés público si fuera necesario.
- Ejecución del viario estructurante interior del sector desde la entrada localizada sobre la A-2200, hasta su conexión mediante un puente sobre el Arroyo de las Nortes, que lo une con el sector 14.
- El viario total está formado por 7 viales y su superficie es 78.983,56 m<sup>2</sup>.
- La localización de usos terciarios en la fachada del Sector a la carretera A-2200, cuya superficie asciende a 35.845,77 m<sup>2</sup>.
- El sistema local de espacios libres se localiza preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No Urbanizable en las zonas del sector en contacto con las Carreteras A-382 y A2200. Las zonas verdes rodean completamente al sector. Reduciendo la afección acústica con las carreteras y sirviendo de transición a la zona no urbanizable que rodea al sector SUP13.
- El diseño del espacio público del Sector incorpora los argumentos necesarios para incidir en la calificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. Se crean tres zonas verdes en la zona central del sector SUP 13.
- La localización de la reserva de Sistema Local de Espacios Libres garantiza la permeabilidad a los sistemas naturales y vela por la buena integración en el lugar y en el paisaje. El espacio libre también como banda de soporte de los equipamientos públicos. La superficie de zona verde del SUP 13 es 97.656,40 m<sup>2</sup>.
- La superficie industrial en esta alternativa es de 134.233,10

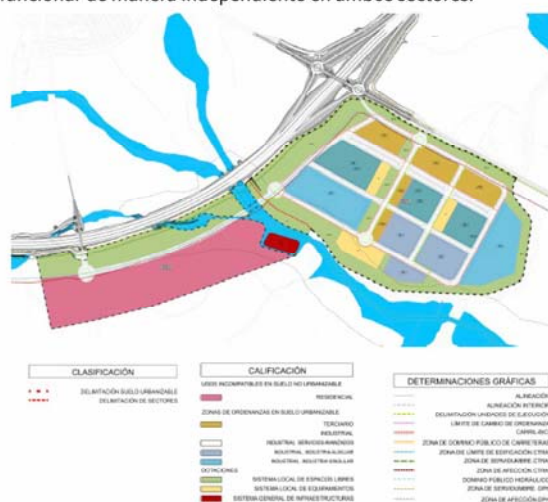
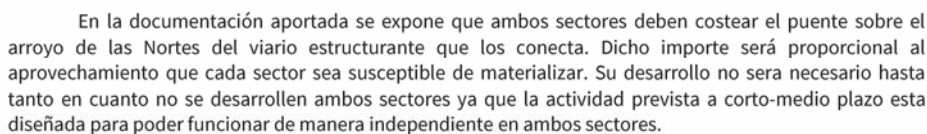
Los usos lucrativos del ámbito se dividen en dos grupo dentro del sector, el suelo destinado a Uso Industrial y el destinado a Usos Terciarios.

La Ordenación Detallada del SUP-13, contempla en la misma, tres de unidades de ejecución o fases independientes.

El ayuntamiento es propietario del suelo del SG de Infraestructuras EDAR de Jédula, incluida en el SUP-14, cuyo suelo se clasifica como suelo no urbanizable por su carácter inundable.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 5/23  |  |



#### 4.1.- AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

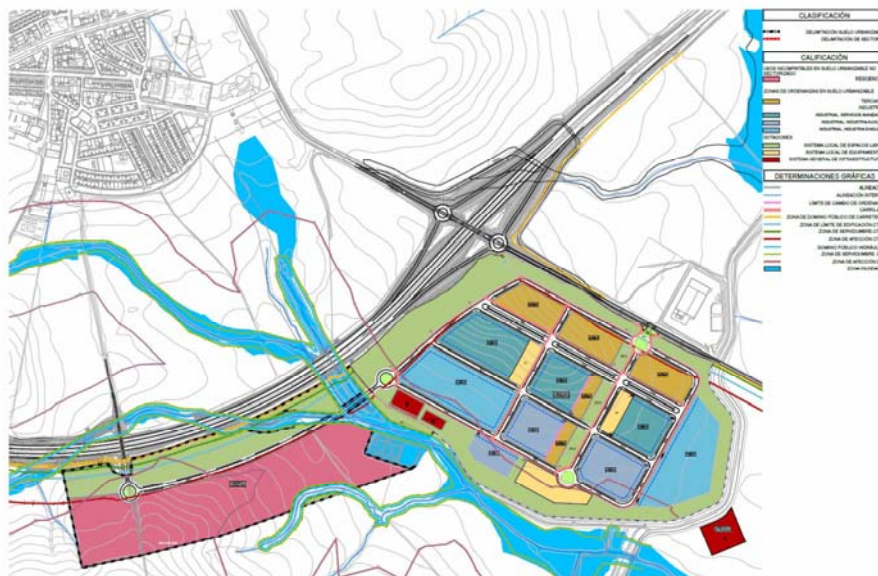
Debido a lo expuesto anteriormente se modificó el objeto del planeamiento y se propuso la modificación puntual objeto del presente informe en la que para evitar que pudiese afectar al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zonas inundables. La administración local ha incorporado la delimitación cartográfica de los cauces en el documento, dejando fuera de los sectores a los arroyos que pudieran presentar afección tal y como se muestra en la imagen expuesta a continuación. No obstante, dado que parte del ámbito se encuentra en zona de policía (100 metros), cualquier actuación no contemplada en la presente modificación deberá ser autorizada por este organismo.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |                                                                                       |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 6/23  |                                                                                       |



A



La única excepción que incluye el ámbito de la presente modificación y que presentaría afección al dominio público hidráulico y sus zonas asociadas (servidumbre, policía y zonas inundables) es el puente que cruza el arroyo de los Nortes y que conectará en un futuro ambos sectores.

En la documentación presentada se expone que el coste del puente sobre el arroyo de los Nortes del viario estructurante que conecta ambas zonas deberá ser costeado por ambos sectores de forma proporcional aprovechamiento de cada sector. También se expone que no se desarrollará hasta tanto no se pongan en marcha ambos sectores ya que la actividad prevista a corto-medio plazo esta diseñada para poder funcionar de manera independiente en ambos sectores.

Por tanto y en base a los expuesto anteriormente y en relación con la ejecución futura del puente habrá de incorporarse en la documentación de la modificación puntual que dicha infraestructura habrá de solicitar autorización de obras al Servicio de DPH y Calidad de Aguas previamente a su ejecución.

En relación a la ejecución de infraestructuras habrá de considerarse la normativa vigente en materia de aguas y otras consideraciones técnicas expuestas a continuación:

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 7/23  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



### 1.- Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate 2022-2027.

#### Artículo 32. Ruptura de la continuidad del cauce.

1. La continuidad longitudinal y la conectividad lateral de los cauces en las masas de agua tipo río son dos valores que deben ser protegidos. En particular, no podrán ser limitadas por nuevas actuaciones cuando ello suponga el deterioro del estado de la masa de agua implicada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 de la presente normativa.

2. Las condiciones para garantizar la continuidad fluvial son las establecidas por la LAA, los reglamentos que la desarrolan, el TRLA, el artículo 126 bis del RDPH y resto de legislación básica estatal reguladora de esta materia.

**Artículo 34.** Criterios generales de diseño para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso. 1. En el supuesto de obras de defensa y encauzamiento, sus infraestructuras serán preferentemente ejecutadas mediante sistemas de tipo flexible (escollera, gaviones, etc.), primando las técnicas de bioingeniería y desaconsejándose las soluciones rígidas (hormigón, etc.).

2. Las obras de paso en zona rural para infraestructuras de baja intensidad de tráfico rodado, podrán ser rebasables, siempre y cuando estén constituidas por marcos (cajones prefabricados), de dimensiones mínimas de 2 metros de ancho por dos metros de alto. Si por la morfología del cauce no es posible colocar el marco mínimo, podrá usarse una única losa biapoyada hasta una longitud de 6 metros. Estas estructuras deberán tener, en cualquier caso, al menos, la misma capacidad de desagüe que el cauce en los tramos inmediatamente aguas arriba y aguas abajo.

3. Como criterio general, los vados sólo se permitirán en cauces de escasa entidad y siempre que la morfología del cauce lo aconseje. Se ejecutarán de tal forma que la superficie del vado se adapte al lecho natural del cauce sin provocar un obstáculo para la corriente y para el tránsito de la fauna acuática, siendo responsabilidad del titular de la obra su conservación en condiciones óptimas

4. El titular de cualquier obra de paso sobre el dominio público hidráulico asume la obligación de conservar despejada la sección transversal, siendo de su cuenta el mantenimiento ordinario y extraordinario, tanto de la capacidad de desagüe de la infraestructura, como de su zona de influencia que, de no indicarse lo contrario, se establece en 50 m aguas arriba y aguas abajo de la obra de paso. Si se constata que la obra provoca un cambio de la dinámica erosiva del cauce, el titular estará obligado a acometer las obras necesarias para eliminar dicha situación, pudiendo incluso revocarse la autorización con la eliminación de la estructura a costa del solicitante.

5. El titular será responsable de la seguridad, balizamiento y señalización para evitar accidentes. En todos los casos los titulares de nuevas autorizaciones estarán obligados a comunicar a las autoridades competentes en protección civil, las características y umbrales de alerta, así como el nivel o caudal a partir del cual se debe cerrar el paso si este es rebasable, así como de comunicar a los servicios de coordinación de emergencias cualquier incidencia en el paso que pueda entrañar riesgo para los que lo atraviesen.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 8/23  |  |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



**2.- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.**

**Artículo 126.** Obras dentro y sobre el dominio público hidráulico.

1. La tramitación de los expedientes de autorizaciones de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en los artículos 53 y 54, con las siguientes salvedades y precisiones:

a) En el caso de estabilización de márgenes o labores de mera conservación y mantenimiento de cauces, la documentación comprenderá, como mínimo, un plano de planta a escala de la obra a ejecutar, en el que la misma quede perfectamente definida en relación con ambas márgenes del cauce, acompañado de una sucinta memoria descriptiva.

Cuando por la índole de la obra solicitada, pueda verse modificada la capacidad de evacuación del cauce, se incluirán perfiles transversales del mismo y un cálculo justificativo de la capacidad a distintos niveles. Se podrán sustituir los planos a escala por croquis acotados, si se trata de obras de poca importancia a realizar en cauces de dominio público hidráulico de escasa entidad.

b) Obras de encauzamientos, motas de defensa, puentes y pasarelas u otras modificaciones no incluidas en el apartado anterior, requerirán la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. El organismo de cuenca podrá acordar la sustitución del proyecto por planos a escala, descriptivos de la totalidad de las obras y una memoria justificativa, cuando a su juicio se trate de obras de poca importancia a realizar en cauces de dominio público hidráulico de escasa entidad.

**Artículo 126 ter.** Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso.

Además del cumplimiento de los requisitos previstos en los dos artículos anteriores con carácter general, se establecen los siguientes criterios para el diseño de las actuaciones en dominio público hidráulico:

(...)

3. El diseño de los puentes, pasarelas y obras de drenaje transversal en las autopistas, autovías y nuevas carreteras multicarril y convencionales y de la red ferroviaria, así como de aquellas otras vías de comunicación que den acceso a instalaciones y servicios básicos para la planificación de protección civil, se realizará de forma que no se ocupe la vía de intenso desagüe con terraplenes o estribos de la estructura de paso y no se produzcan alteraciones significativas de la zona de flujo preferente, para lo cual la obra de paso se complementará con posibles obras de drenaje adicionales y pasos inferiores.

En caso necesario, podrán ubicarse pilas dentro de la vía de intenso desagüe, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico, y garantizando que la sobreelevación producida sea inferior a los límites

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 9/23  |  |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



establecidos en el artículo 9.2. En aquellas zonas donde pueda verse afectada la seguridad de las personas y bienes o el posible desarrollo urbanístico, la sobreelevación máxima será inferior a 10 centímetros.

4. Los puentes en caminos vecinales, vías y caminos de servicio y otras infraestructuras de baja intensidad de tráfico rodado, deberán tener, al menos, la misma capacidad de desagüe que el cauce en los tramos inmediatamente aguas arriba y aguas abajo. Asimismo, se diseñarán para no suponer un obstáculo a la circulación de los sedimentos y de la fauna piscícola, tanto en ascenso como en descenso.

5. En el diseño de los drenajes transversales de las vías de comunicación se respetarán en la medida de lo posible las áreas de drenaje naturales y deberán adoptarse las medidas necesarias para limitar el incremento del riesgo de inundación que pueda derivarse.

A continuación se exponen indicaciones en relación a la ejecución de infraestructuras de paso recogidas en la Instrucción sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes de incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales:

**De las infraestructuras**

- Las infraestructuras de paso se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

- En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico<sup>1</sup>. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

- Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

1 Artículo 97 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 10/23 |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.

e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

**De su integración**

- El planeamiento urbanístico dará un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

- El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

- De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

- Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.

b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.

c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 11/23 |  |





#### Aguas Subterráneas.

En relación con las masas de aguas subterráneas, el instrumento de planeamiento determinará a qué masa de agua subterránea pudiera afectar el desarrollo del ámbito de crecimiento conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Atlánticas Andaluzas vigente. **Debiendo incorporar un plano de información en el que se identifiquen los acuíferos y masas de agua subterráneas que puedan verse afectadas por el sector.** Se indicará su estado cuantitativo y cualitativo, proponiendo medidas específicas que se puedan adoptar para evitar la sobreexplotación de los acuíferos y proteger las masas de agua, disminuyendo las presiones que dichas masas puedan presentar. Se recuerda la prohibición de cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas.

**También deberá incorporarse en dicho plano los pozos, las zonas de captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección,** que pudieran verse afectadas por el desarrollo propuesto. Incluyendo en el texto las garantías suficientes para la no afección a los recursos hídricos de dichas zonas, prohibiéndose las actuaciones que provoquen impactos irreversibles a los acuíferos o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Respecto a las aguas subterráneas que puedan verse afectadas en su cantidad y calidad por las actividades previstas en el planeamiento, si fuera el caso se deberá incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, prohibiendo aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

Debe incluirse en la documentación como medida específica la prohibición de la ejecución de pozos de agua en el ámbito de crecimiento, debiendo legalizarse los existentes o clausurarse y se sellarán todas las fosas sépticas existentes para evitar la sobre explotación de dicho acuíferos y contaminación de este, así como el desarrollo de un sistema de evacuación de agua pluviales.

Los instrumentos de ordenación urbanística contendrán las previsiones adecuadas para garantizar la no afección de los recursos hídricos de las zonas incluidas en las siguientes letras a), b) y d) y los perímetros de protección que al efecto se establezcan por la Administración Hidráulica.

- a) Las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada a consumo humano, siempre que proporcione un volumen medio de al menos 10 metros cúbicos diarios o abastezca a más de cincuenta personas.
- b) Las zonas que, de acuerdo con el respectivo plan hidrológico, se vayan a destinar en un futuro a la captación de aguas para consumo humano.
- d) Las masas de agua declaradas de uso recreativo, incluidas las zonas declaradas aguas de baño.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 12/23 |  |



impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida se aplicaría en todos los espacios libres.

Deberá tenerse en cuenta los posibles efectos de los cambios del sector sobre las aguas superficiales y subterráneas, y adoptarse medidas tanto respecto a la evacuación de aguas pluviales como medidas de protección (contaminación y extracción ilegal) de las aguas subterráneas.

Por otra parte, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), que en su artículo 126 ter. 7 establece la obligatoriedad de utilizar SUDS (sistemas-urbano-drenaje-sostenible) en los nuevos desarrollos urbanísticos, por lo que se facilita la siguiente URL:

[https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/agua/temas/concesiones-y-autorizaciones/guia-adaptacion-riesgo-inundacion-sistemas-urbano-drenaje-sostenible\\_tcm30-503726.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/agua/temas/concesiones-y-autorizaciones/guia-adaptacion-riesgo-inundacion-sistemas-urbano-drenaje-sostenible_tcm30-503726.pdf)

#### 4.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:

Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios de abastecimiento andaluces deberán disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas de los municipios.

Los Ayuntamientos, mancomunidades y consorcios que no dispongan de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas deberán regularizar su situación solicitando el citado título a la Administración Hidráulica Andaluza en las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias y al correspondiente Organismo de cuenca en las Demarcaciones Intercomunitarias.

Las solicitudes de informe en materia de aguas de la Administración Local a sus actos e instrumentos urbanísticos, reguladas en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, deberá ir acompañada de la acreditación del título concesional que ampare su abastecimiento. En los casos que se den la circunstancia señalada en el punto anterior, la Corporación Local deberá acompañar a la solicitud de informe al planeamiento urbanístico la solicitud de concesión.

Para la determinación de las demandas hídricas, el planeamiento urbanístico o el acto con incidencia territorial utilizará las dotaciones de agua establecidas en el correspondiente Plan Hidrológico de la Demarcación vigente.

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 13/23 |  |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Para la elaboración, desarrollo y control, durante los próximos años, de los actos o trabajos de planificación en materia urbanística de su competencia y que puedan actuar de forma coherente y coordinada con la Planificación Hidrológica vigente, se les informa que la asignación de agua bruta máxima (m3/año), que se contempla en el actual Plan Hidrológico (periodo 2021-2027) correspondiente a su municipio puede ser consultada íntegramente en la siguiente url:

<https://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/portal/areas-tematicas/agua/planificacionhidrologica/2022-2027/guadalete-barbate>

A este respecto se informa, que el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate para el 3er ciclo (2022-2027), fue aprobado mediante el Real Decreto 689/2023, de 18 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras («BOE» núm. 173, de 21 de julio de 2023). En la elaboración y revisión del citado Plan Hidrológico se ha seguido el procedimiento establecido en el Título II del Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Esta legislación pretende, entre otros objetivos, facilitar su difusión a toda la ciudadanía y garantizar la participación pública general, por lo que, en el marco del mencionado procedimiento sustantivo, los documentos generados durante las tres fases que comprende el proceso de elaboración fueron sometidos a información pública y en paralelo a la consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las entidades y personas interesadas.

En este sentido, durante todo el plazo que duró la exposición pública se pudieron realizar cuantas alegaciones a dichos documentos se estimaron oportunas. Asimismo, durante todo el proceso planificador se contó con la participación activa de los usuarios, los sectores económicos afectados y los agentes sociales a través de los órganos colegiados de participación en materia de agua.

Teniendo en cuenta lo anterior, se debe remarcar que en los desarrollos urbanísticos que se quieran ejecutar o llevar a cabo antes de 2027, la disponibilidad o necesidades de agua que se planteen por parte de los responsables municipales, deberán ser acordes con los volúmenes asignados y reflejados en la Unidad de Demanda Urbana antes indicada.

A partir del año 2027, año de teórica finalización del ciclo vigente, se deberá aprobar la nueva revisión del plan actual, estableciéndose en cada uno de sus nuevos horizontes, las posibles variaciones en materia de recursos, demandas y asignaciones futuras. Esta revisión se realizará y aprobará con la cooperación e información necesaria de los responsables en materia de planificación urbanística,

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 14/23 |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



permitiendo así, que ambas planificaciones se elaboren y desarrollen, de forma coherente, entre todas las administraciones competentes.

Una vez revisada la documentación aportada se concluye que es insuficiente, por lo que se comunica que, para la determinación de la disponibilidad de los recursos hídricos, en base al art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, se deberá remitir la siguiente información:

- Consumos anuales de agua bruta del municipio en los últimos cinco años, expresados en m3/año.
- Población fija y estacional del municipio atendida en los últimos cinco años.
- En su caso, identificación y superficie (m2) de los polígonos industriales existentes en el municipio no conectados a las redes de abastecimiento municipales en los últimos cinco años.
- En su caso, consumos anuales de agua bruta de aquellas actividades, industrias y/o polígonos no conectados a las redes de abastecimiento municipales en los últimos cinco años, expresado en m3/año.
- Volúmenes facturados de agua, volúmenes no facturados de agua para atender servicios públicos así como pérdidas en la red en los últimos cinco años, expresados en m3/año.
- Origen de los recursos hídricos y volúmenes anuales suministrados en cada captación durante los últimos cinco años, expresados en m3/año.
- Origen de las fuentes de suministro que atenderán las futuras demandas.
- La tabla expuesta a continuación con los datos correspondientes al municipio de Arcos de la Frontera.

## TABLA DE RECURSOS HÍDRICOS

### 1.- INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

|                                                                      |                   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Fecha registro solicitud:                                            |                   |                      |
| Abastecimiento individual o conjunto                                 |                   |                      |
| Informes de agua del municipio anteriores                            |                   |                      |
| Títulos de los aprovechamientos del municipio (indicar EXP AGUACERO) |                   |                      |
| <b>DATOS NUMÉRICOS</b>                                               | <b>AÑO ACTUAL</b> | <b>AÑO HORIZONTE</b> |
| Población permanente (censada y residente)                           |                   |                      |
| Población estacional o turística                                     |                   |                      |
| Población equivalente                                                |                   |                      |
| Número de viviendas principales y secundarias                        |                   |                      |
| Dotación (l hab eq/día)                                              |                   |                      |
| Consumo de agua (real y prevista)                                    |                   |                      |
| Recursos utilizados o a utilizar:                                    |                   |                      |

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 15/23 |  |



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



|                              |  |
|------------------------------|--|
| * Superficiales o reguladas. |  |
| * Subterráneas.              |  |
| * Otras (indicar cuál).      |  |

Igualmente deberá aportarse la siguiente información:

1. Se deberá aportar certificado de la Empresa Gestora del Ciclo Integral de Agua en el municipio, garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad. También se deberá aportar certificado de la Entidad supramunicipal garantizando el abastecimiento en alta del ámbito de crecimiento considerando todas las demandas. En el caso de Jédula ha de aportarse certificado del Consorcio de Zona Gaditana al tratarse de la entidad supramunicipal que abastece dicho núcleo urbano perteneciente al término municipal de Arcos de la Frontera.
2. En la Normativa Urbanística del ámbito de crecimiento se debe incluir medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua. De esta forma se tenderá a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.
3. Se deben establecer acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.
4. En el caso de que existan pozos en las distintas parcelas incluidas en los ámbitos de desarrollo, se deberá aportar un listado donde se detallen los que estén legalizados incluyendo la documentación que justifique su situación. Respecto al resto, un listado de los mismos y su ubicación, al objeto de que desde la administración hidráulica andaluza se valore su futura eliminación a fin de evitar la captación de recursos subterráneos que incumplan la normativa vigente y provoquen impactos sobre la hidrología subterránea.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 16/23 |  |



#### **4.3.- CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):**

##### **Abastecimiento de aguas.**

En la documentación presentada, en relación con el abastecimiento se expone:

*“En Arcos de la Frontera corresponde al propio municipio la gestión del agua en alta, es decir la captación y potabilización del agua al extraerse ésta de pozos municipales, a excepción de la barriada de Jédula cuyo abastecimiento en alta es mediante conexión al Consorcio de la Zona Gaditana.*

*“Dada la situación del sector de crecimiento, en una posición colindante al núcleo urbano de Jédula, cuenta con las ventajas de la práctica totalidad de las infraestructuras urbanas, al estar situado en las proximidades las líneas o arterias principales de suministro a Jédula y por tanto de fácil implantación. Contándose para el abastecimiento de un depósito de 900 m3 y estando asistido el servicio en alta por el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana.*

*El punto de conexión a la red de abastecimiento municipal se sitúa en la conducción de 200 mm de diámetro existente en la Calle Los Naranjos, según se especifica en el plano correspondiente “Infraestructuras existentes”.*

A continuación se exponen las consideraciones relacionadas con el abastecimiento a tener en cuenta e incorporar en la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula:

- Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.
- El planeamiento incorporará normas y ordenanzas destinadas a fomentar los objetivos señalados.
- Los instrumentos de planeamiento general y de detalle, en función de su escala, incorporarán planos de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo la traza de las nuevas redes y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.
- Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Los parámetros empleados para el dimensionado de las diferentes infraestructuras de abastecimiento deberán ajustarse a los establecidos en la planificación hidrológica. Los proyectos y las obras de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía contarán con las prerrogativas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 29 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 17/23 |  |

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.
- La solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente informe de la empresa suministradora en alta (Consortio Zona Gaditana) y de la empresa concesionaria en baja de la administración local que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

### Saneamiento y depuración

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

Sobre planos de planta se ha de representar la red de saneamiento y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

En la documentación aportada de la aprobación inicial se detalla el estado de las infraestructuras existentes y la propuesta de actuación al respecto, tal y como se expone a continuación:

*“La red de saneamiento actual en los terrenos objeto de este Plan Parcial es inexistente, dado su uso como suelo rústico. La red directamente evacuará sobre el arroyo de los Nortes, previa autorización del organismo de cuenca, según se marca en planos. La topografía del terreno y la adaptación posterior de las rasantes no permiten otra solución.*

*• El punto de vertido de aguas pluviales limpias, al Arroyo de los Nortes, dispondrá de un tanque de tormenta, al final del ramal principal, como sistema de retención de sólidos y contaminantes que eviten la contaminación de dichos cauces. Dicho tanque recogerá los primeros 20 min de lluvias y se diseñará en el proyecto de urbanización. El punto de vertido previsto para la red de pluviales no puede cruzar en la medida de lo posible el canal de riego existente. Se han de plantear alternativas a la evacuación de dichas aguas.*

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 18/23 |  |



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



• Siguiendo con el desarrollo de sistemas de evacuación separativos, la red de saneamiento aguas residuales se prevé para su conexión final a la EDAR municipal nueva en la esquina suroeste del ámbito, a través de su arqueta de desbaste por gravedad. La topografía del terreno y la adaptación posterior de las rasantes no permiten otra solución. La red se llevará hasta a zona sur del ámbito, coincidiendo con la zona de menor altitud.

• Para la determinación de los caudales de negras de las zonas industriales, se han seguido las Normas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete Barbate: La dotación unitaria máxima bruta para la atención de polígonos industriales, no conectados a la red de distribución urbana, referida a la superficie asignada a uso industrial no superará el valor de 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año. Este valor incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como parque de bomberos, zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras. Por tanto, para los nuevos polígonos industriales previstos en los Planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4 000 m<sup>3</sup>/año por ha, es decir, adoptando un consumo de 0,13 l/s/Ha.

• A los datos de dotación máxima, calculados en el punto correspondiente de abastecimiento, se le aplica un coeficiente de pérdidas respecto del mismo, que, según diversas bibliografías, está entre el 80 y el 90 por ciento. Por lo que el caudal máximo de aporte a la EDAR sería 178.66 m<sup>3</sup>/d.

• La población actual de Jédula para el cálculo de capacidad de la EDAR, es la que es 2.917,00 habitantes y produce como caudal diario máximo 583,38 m<sup>3</sup>/d, al estar diseñada para soportar hasta 3.593,00 habitantes con un caudal máximo diario de 718,56 m<sup>3</sup>/d. En la situación actual permite una ampliación de dicho caudal en un 23,17 %.

• Obligando a la depuración propia las parcelas destinadas a Industrias Singulares en el ámbito, objeto del presente documento, reducimos 53,60 m<sup>3</sup>/d, respecto del caudal diario de habitantes de 2024, es decir, un 9,19 %. Por tanto, el caudal que supone el vertido a la EDAR de las parcelas industriales y terciarias de la SUP-13 La Matancilla es de 122,77 m<sup>3</sup>/d un 21,04 % respecto del caudal diario de habitantes de 2024.

• En el caso de que la población creciera, más adelante, en los términos establecidos por el proyecto, esta se ha diseñado con dos líneas de sus elementos: decantación primaria, CBR y decantación secundaria. La EDAR tendrá capacidad de tratamiento de las aguas residuales del núcleo urbano de Jédula tanto actual como futuro, y se ha dejado espacio para ampliaciones a más largo plazo. (página 3 del anejo 10. diseño del proceso de tratamiento) Realizada la consulta a ATECSUR Ingeniería comentan que: "... al menos hay espacio para duplicar la capacidad de los reactores biológicos y poner un decantador secundario más (+50%) y sigue sobrando bastante espacio en la planta" Por tanto cabe una ampliación mayor estimada en un 30 % de la capacidad actual.

• Con el aprovechamiento del porcentaje de crecimiento de la propia EDAR, y sacando de los cálculos las Industrias Singulares, se puede aprovechar la capacidad actual de la instalación para la población actual de Jédula y para las parcelas Industriales y Terciarias de la SUP-13, por lo que esta solución no implica ampliación en las cargas del ámbito.

• Por otro lado, esta solución no merma la posible ampliación futura de la EDAR, si, se cumplen, las previsiones de crecimiento de población.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYNS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 19/23 |  |



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



• Se solicitan los informes sectoriales y a las compañías suministradoras los cuales se adjunta en el antedicho apartado.”

A continuación se exponen las consideraciones relacionadas con el saneamiento, depuración y vertidos a tener en cuenta e incorporar en la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula:

• Según el Plan Hidrológico de la Demarcación:

1) El vertido propuesto vierte directamente a un arroyo que no está clasificado en el Plan Hidrológico de la Demarcación como masa de agua superficial, si bien vierte a la Masa de Agua superficial ES063MSPF000116550 Arroyo de los Charcos, que presenta Estado Ecológico “DEFICIENTE”, Estado Químico “BUENO” y Estado Global “PEOR QUE BUENO”

2) Los indicadores que condicionan el cumplimiento de los objetivos medioambientales son los parámetros físico-químicos fosfatos y amonio junto con los indicadores biológicos IBMWP e IPS, así como la norma de calidad ambiental para el selenio. Siendo la desviación entre el estado actual y los objetivos de referencia la que se indica a continuación. Como presiones significativas figura la contaminación por fuentes puntuales-Aguas residuales urbanas y la contaminación por fuentes difusas-Agricultura.

3) El Plan Hidrológico establece una serie de medidas frente a estas presiones que incluyen:

- GB-0169-C: Programa de seguimiento y control de vertidos.
- GB-0230-C: EDAR y colectores en el núcleo de Jédula (Arcos de la Frontera).

4) El vertido también podría afectar a la masa de agua subterránea ES063MSBT000620080 “Aluvial del Guadalete” de naturaleza detrítica, que pesenta Estado Cuantitativo “BUEN ESTADO”, Estado Químico “MAL ESTADO” y Estado Global “MAL ESTADO”.

5) En cuanto a la vulnerabilidad intrínseca de la masa de agua subterránea sobre la que se ubica el uso, al tratarse de un acuífero detrítico se aplica el método DRASTIC y resulta que el uso se desarrolla en zona catalogada de vulnerabilidad intrínseca moderada baja.

6) No afecta a captaciones para agua potable según el PH.

7) No afecta a otras zonas protegidas.

• La red de saneamiento debe ser separativa.

• En el caso de que la EDAR ya se encuentre en funcionamiento cuando comience la actividad, estos nuevos flujos de aguas residuales, así como sus puntos de desbordamiento y los de evacuación de pluviales limpias deberán de estar contemplados en la autorización de vertidos de la EDAR de Jédula ya que actualmente no están incorporados.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 20/23 |  |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



En la solicitud de autorización de vertidos de la EDAR de Jédula, solicitada por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera no se contempla que se vayan a tratar flujos industriales. Además:

- 1) Para la EDAR de Jédula se solicita un vertido de 162.000 m<sup>3</sup>/año de aguas residuales urbanas para 2.441 hab-eq.
- 2) Según la memoria se deduce que el nuevo uso industrial generará 122,77 m<sup>3</sup>/día (44.811,05 m<sup>3</sup>/año) de aguas residuales, lo que supondría un 27,7% más de entrada a la EDAR de la solicitada.
- 3) La capacidad máxima de la EDAR viene determinada por el último horizonte de diseño, el año 2049, cuando la población de diseño prevista sería 3.593 habitantes equivalentes y el volumen de vertido de 262.289 m<sup>3</sup>/año.
- 4) Si se ejecuta el proyecto, se propone tratar en la EDAR un total de 206.811,05 m<sup>3</sup>/año, correspondientes a 162.000 m<sup>3</sup>/año de volumen de uso urbano y 44.811,05 m<sup>3</sup>/año de uso industrial.
- 5) El incremento de volumen es asumible por la EDAR, pero compromete su funcionamiento en el último horizonte.

La modificación puntual conllevaría la realización de vertidos de aguas residuales al DPH, pues del total de aguas residuales que se produzcan en el polígono industrial, se pretenden tratar en la EDAR de Jédula (actualmente en proyecto) un máximo de 122,7 m<sup>3</sup>/día, obligando a la depuración propia las parcelas destinadas a Industrias Singulares en el ámbito, estimando que unos 53,60 m<sup>3</sup>/día se verterían al DPH. Los vertidos procedentes de dichas industrias requerirán tratamiento previo y autorización de vertidos independiente conforme al Decreto 109/2015.

- En el caso que cuando se inicie la actividad industrial no esté en funcionamiento la EDAR Jédula y no se hubiera previsto ninguna solución, se recuerda que quedan prohibidos los vertidos susceptibles de contaminar las aguas, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen, de forma directa o indirecta, a cualquier bien del dominio público hidráulico o desde tierra y que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa según el artículo 7.2 del Decreto 109/2015 de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 17 marzo que aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

En base a lo anteriormente expuesto y en ausencia de EDAR operativa y autorizada, no se puede otorgar ninguna licencia municipal para actividades que conlleve la realización de vertidos al DPH.

- Según el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá justificarse el cumplimiento del apartado ciento cuarenta y siete del artículo 1 por el que se modifica el Artículo 259 ter del R.D. 849/1986: "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia", así como del apartado ciento cuarenta y ocho del mismo artículo que añade un artículo 259 quater: "Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia", y el ANEXO XI: "Norma técnica básica

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA   | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYSN3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 21/23 |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia". En este sentido, al proponer un nuevo sistema de evacuación de las aguas pluviales con un nuevo punto de vertido, habrá que tener muy presente lo establecido en la mencionada modificación del artículo 259 ter. en su punto primero:

"los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes".

- Si durante las obras de excavación para la instalación de las conducciones se hubiesen de evacuar aguas de drenaje, el promotor habrá de atenerse a lo recogido en el artículo 47.8 de la Orden de 9 de octubre de 2023, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Guadalete y Barbate, aprobado por Real Decreto 698/2023, de 18 de julio:  
"Artículo 47.8. -Los caudales procedentes de obras de drenaje en construcciones situadas por debajo del nivel freático deberán ser restituidos a la masa de agua de la que proceden en las mismas condiciones de calidad, no considerándose por tanto ni recarga artificial ni vertido. En caso de que se pretenda un uso privativo de dichos caudales, se estará a lo previsto en la legislación de aguas y el presente plan hidrológico".
- En caso de que las aguas freáticas no tengan la calidad adecuada, se deberá tramitar la correspondiente autorización de vertido.
- Previamente a la concesión de la licencia de ocupación de los diferentes usos industriales del sector debe garantizarse la depuración de las aguas residuales del ámbito y contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada.
- La solicitud de informe al planeamiento urbanístico debe ir acompañada de certificado de la empresa suministradora de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente o futura, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico, o al dominio público marítimo terrestre, en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.
- El informe de la Administración Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 22/23 |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



4.4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán 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.

Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

5.- CONCLUSIÓN:

Por todo ello, esta Delegación Territorial de Cádiz, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, emite informe sectorial de aguas a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula, en el Término Municipal de Arcos de la Frontera, con sentido **favorable condicionado** al cumplimiento de los condicionantes expuestos a lo largo del presente informe.

El Delegado Territorial

Fdo.: Francisco José Moreno García

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | FRANCISCO JOSE MORENO GARCIA  | 01/12/2025 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmPD6VAKMYS3NUPA8JT3MV3HW7 | PÁG. 23/23 |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente  
Delegación Territorial en Cádiz

**DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARCOS DE LA FRONTERA, CÁDIZ.**

**N.º Expediente: EAE-09/2021**

## 0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 233, del viernes 3 de diciembre de 2021, se publicó la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que en su disposición final quinta modifica el artículo 40 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental. No obstante, en su disposición transitoria tercera, la citada ley 7/2021 recoge que 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. A estos efectos, se considerarán iniciados, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, los procedimientos con la solicitud de inicio del mismo.

Es por ello que en la documentación pública de la tramitación se hará referencia a la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental entendiéndose el régimen transitorio establecido en en la disposición segunda de la la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y la tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía siendo el articulado del documento el anterior a la modificación de esta última.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PVMXU | PÁG. 1/11  |  |



Es copia auténtica de documento electrónico

## II. DOCUMENTO DE ALCANCE

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



A tenor de lo establecido en el artículo 5.2.d) de la Ley de Evaluación Ambiental, podemos definir la Declaración Ambiental Estratégica como el "informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa". Culmina así el procedimiento de evaluación ambiental, que pretende introducir la variable ambiental en el procedimiento de toma de decisiones desde un enfoque preventivo y participativo.

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar a la Declaración Ambiental Estratégica de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

Respecto de los instrumentos de planeamiento suspendidos parcialmente o totalmente por deficiencias sustanciales a subsanar, el transcurso del plazo de dos años, prorrogable otros dos, desde su publicación sin la aprobación del plan, obliga a reiniciar el procedimiento ante la administración ambiental.

No es posible modificar la declaración ambiental estratégica de un plan suspendido parcial o totalmente, toda vez que la redacción del artículo 38.9 de la Ley GICA exige la previa concurrencia de un plan o programa aprobado.

**1. FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

- Primero.-** La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.
- Segundo.-** De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Los artículos 38 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.
- Tercero.-** La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa, a los efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PVMXU | PÁG. 3/11  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



- Cuarto.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava 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; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul competente por razón del territorio.
- Quinto.-** De acuerdo con todo lo anterior, previa resolución del 20/12/2021 de admisión a trámite de EAE ordinaria, una vez instruido dicho procedimiento y remitido por Excmo. Ayuntamiento de ARCOS DE LA FRONTERA el expediente de evaluación ambiental completo según el artículo 40.5.k) y 38.5 de la citada Ley, procede emitir Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria sobre la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA en el término municipal de ARCOS DE LA FRONTERA.

2. TRAMITACIÓN.

En fecha de 01/12/21 tiene entrada en esta Delegación Territorial de Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA formulada por el Excmo. Ayuntamiento de ARCOS DE LA FRONTERA, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 20/12/2021, se emite Resolución de esta Delegación Territorial en Cádiz, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria se somete el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se formula en fecha 18/07/2022 el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PVMXU | PÁG. 4/11  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *gubernada provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.





INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



En fecha 10/10/2023 el Excmo. Ayuntamiento de ARCOS DE LA FRONTERA solicita ampliación del plazo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA. A la vista de la solicitud formulada y considerando que no se perjudicaban derechos de terceros, así como que la solicitud de ampliación de plazo se presentó antes del vencimiento del plazo anterior, fijado en fecha 20/10/2023, la Delegación Territorial acuerda, conforme a lo expresado en el citado artículo 32 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, otorgar una ampliación de plazo de 7 meses y medio para aportar la referida documentación, contada desde la finalización del plazo inicialmente establecido, quedando fijado el nuevo plazo improrrogable en fecha 05/06/2024.

En fecha 30/04/24 se comunica al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera advertencia de caducidad si en el plazo de 3 meses no se aportaba la documentación requerida en el art 38.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En fecha 07/08/24 el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera comunica la suspensión del plazo conforme al art. 22 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El referido instrumento de planeamiento urbanístico, el estudio ambiental estratégico, y el resumen no técnico de dicho estudio, fueron sometidos a Información Pública por el plazo de 45 días hábiles.

La información pública se lleva a cabo mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 52, de fecha 22/03/24; en el Diario de Cádiz, en fecha 08/04/24; en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, n.º 135, de 12/07/24 y en el portal de transparencia, en la página web y en el tablón del ayuntamiento, el 11 de abril de 2024. No se reciben alegaciones de carácter ambiental.

**3. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).**

**3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

El ámbito de trabajo se sitúa al oeste del término municipal de Arcos de la Frontera. Abarca los Sectores SUP-13 y SUP-14 situados al sur del núcleo de Jédula de Arcos de la Frontera, enmarcados por las carreteras autonómicas A-382 y A-2200, en el ámbito de la Loma de la Matancilla y la loma de Pedro Alonso.

Dado el doble carácter que se incluye en esta modificación es importante diferenciar entre el ámbito que abarca la Modificación Puntual para el cambio de las determinaciones urbanísticas, que incluye ambos sectores SUP-13 y SUP-14, y el ámbito para el que se establece la Ordenación Detallada, el SUP-13, y al que, por tanto, muchas de las especificaciones contenidas en el documento hacen referencia en exclusiva a este sector.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PVMXU | PÁG. 5/11  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



En resumen, el objeto de esta innovación es:

- a. La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.
- b. La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo SUNP-7)
- c. La modificación de categoría del sector SUP-13, incorporando a la Modificación Puntual la Ordenación Detallada. (Nuevo SUO-1)
- d. Se modifica la clasificación de parte del SUP-14 pasando a ser Suelo No Urbanizable.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PVMXU | PÁG. 6/11  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Es copia auténtica de documento electrónico

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



3.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

- Alternativa 0: La alternativa 0 es la de no desarrollar la innovación; es decir, analiza la evolución del ámbito en el caso de que los sectores no se desarrollen, provocando esta situación una serie de deficiencias, en el término municipal en relación al suelo industrial, así como, de equipamientos y zonas verdes de la zona. El no desarrollo del sector deriva en una incapacidad de generar y consolidar crecimientos urbanos organizados y por tanto portadores de un alto nivel de eficiencia en términos ecológicos. La vegetación del sector está formada por por cultivos. Actualmente no existen hábitats de Interés Comunitario en la zona. La vegetación del arroyo Norte se encuentra en buen estado, siendo principalmente de tipo arbustivo.

- Alternativa 1: En esta alternativa se disponen zonas verdes alrededor del Arroyo Nortes en la zona norte del mismo, quedando la parte en la que no se encuentran más desprotegidos. Los arroyos son una zona sensible que se encuentra parcialmente protegida. No hay transición entre la zona industrial y el suelo no urbanizable, al lindar el uso industrial con la zona natural. La zona verde sirve de transición entre las carreteras existentes y el sector industrial. Se revegetarán las zonas verdes con arbolado y arbustivas autóctonas.

- Alternativa 2: En esta alternativa se colocan las zonas de sistemas locales de espacios libres lindando con el Arroyo de los Nortes, de forma que sirve para proteger la vegetación de ribera existente. Así mismo, se colocan en el límite del sector de forma que sirve de transición con el suelo No Urbanizable. Se revegetarán las zonas verdes con arbolado y arbustivas autóctonas. La superficie de zona verde de esta alternativa es mucho mayor que la de la alternativa 1.

Los elementos considerados como criterios ambientales que nos permitirán determinar la alternativa seleccionada son los que se definen a continuación:

| OBJETIVOS | CRITERIOS AMBIENTALES                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| O1        | Minimización de impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa, en lo referente al menos al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota |
| O2        | Minimización de los factores influyentes en el cambio climático                                                                                                                                           |
| O3        | Incrementar la proporción e interrelación de los espacios naturales favoreciendo la biodiversidad y la conectividad ecológica                                                                             |
| O4        | Desarrollo urbano sostenible                                                                                                                                                                              |
| O4.1      | menor consumo y el uso más eficiente del suelo y otros recursos naturales                                                                                                                                 |
| O4.2      | eficiencia del transporte y de la energía                                                                                                                                                                 |
| O4.3      | Adecuación y maximización de la movilidad urbana y accesibilidad funcional                                                                                                                                |
| O4.4      | prevención de los riesgos naturales y tecnológicos                                                                                                                                                        |
| O4.5      | calidad ambiental de los espacios urbanos.                                                                                                                                                                |
| O4.6      | conservación del patrimonio histórico-artístico y cultural                                                                                                                                                |
| O4.7      | mejora de la calidad paisajística.                                                                                                                                                                        |

Para lo anterior, se realiza para cada criterio ambiental de las diferentes alternativas un conteo de la adecuación (suma del valor), lo que determinará el nivel de adecuación ambiental de cada objetivo para las diferentes alternativas.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PVMXU | PÁG. 7/11  |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



| CRITERIOS AMBIENTALES | ALTERNAT 0 | ALTERNAT 1 | ALTERNAT 2 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| O1                    | 4          | 2          | 3,5        |
| O2                    | 3,5        | 2          | 3          |
| O3                    | 3,5        | 2,5        | 3          |
| O4.1                  | 3          | 4          | 4          |
| O4.2                  | 3          | 4          | 4          |
| O4.3                  | 3          | 3,5        | 4          |
| O4.4                  | 3          | 3,5        | 4          |
| O4.5                  | 3          | 3,5        | 4          |
| O4.6                  | 4          | 3          | 3          |
| O4.7                  | 3          | 4          | 4          |
| Total                 | 33         | 32         | 36,5       |

Por lo tanto, la alternativa más sostenible ambientalmente, que se adecua mejor a los criterios ambientales es la alternativa 2.

4. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA

En materia de aguas, según consta en el informe emitido en fecha 01/12/25 por el Servicio de DPH y Calidad de las Aguas, el cual se adjunta, y al que habrá de remitirse a su contenido completo, se especifica:

*Por todo ello, esta Delegación Territorial de Cádiz, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, emite informe sectorial de aguas a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual número 63 del PGOU de Arcos de la Frontera en el ámbito del SUP 13 y SUP 14 y ordenación detallada del SUP 13 en el Barriada de Jédula, en el Término Municipal de Arcos de la Frontera, con sentido favorable condicionado al cumplimiento de los condicionantes expuestos a lo largo del presente informe.*

5. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la documentación presentada, integrada por la propuesta final de la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA y el Estudio Ambiental Estratégico, y efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, se formula la siguiente:

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                               |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO         | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGXN8PVMXU | PÁG. 8/11  |  |

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JÉDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



## DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se considera que la MODIFICACIÓN NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS EN EL ÁMBITO DEL SUP13 Y SUP14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA en el término municipal de ARCOS DE LA FRONTERA no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 4, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.l) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.k) de la misma. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo I de la presente declaración sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Tras la adecuación del Plan al contenido de la declaración ambiental estratégica, deberá ser sometido, en su caso, a nueva información pública, si fuese preceptiva conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el supuesto en que se produzca una nueva información pública, el Excmo. Ayuntamiento de ARCOS DE LA FRONTERA remitirá nuevamente el expediente completo, junto con el análisis de las nuevas alegaciones recibidas, a esta Delegación Territorial, para que ésta dicte declaración ambiental estratégica final, complementando así la inicialmente formulada, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 38.9 y 40.5.m) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en el artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Esta Delegación Territorial remitirá la presente Declaración Ambiental Estratégica al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la presente Declaración Ambiental Estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

No obstante, el promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el párrafo anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior y se resolverá en un plazo de seis meses de la fecha de presentación de dicha solicitud, pudiéndose ampliar su vigencia por dos años adicionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUGN756T8LTGX9N8PWMXU | PÁG. 9/11  |  |



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Contra la Declaración Ambiental Estratégica no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido a la misma.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUgN756T8LTGX9N8PwMXU | PÁG. 10/11 |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *gubernada provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



ANEXO I

- Sv. Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR                                                                                                                                                                                                                                                                       | OSCAR CURTIDO NARANJO          | 03/06/2026 |  |
| VERIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pk2jmFRL8UUgN756T8LTGX9N8PwMXU | PÁG. 11/11 |  |

Es copia auténtica de documento electrónico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUIA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



## 1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

**IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI)** con C.I.F. A79850574 y domicilio social en Estafeta, Calle Alcalá 265, de Madrid, promueve la realización de la **Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera** y la **Ordenación Detallada del Sector SUP-13** ubicados en Jédula, con lo que la categoría de este sector pasará a ser de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado. Con el objeto de establecer las directrices pormenorizadas para el desarrollo urbanístico del mencionado suelo, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Siendo IBDI, la propietaria única del Sector 13 del PGOU vigente de Arcos de la Frontera, promovió la redacción de un Plan Parcial de este sector que se aprobó provisionalmente en 2010. Tras la aprobación provisional y la recepción de los informes sectoriales, se llegó a la conclusión de que el sector era económicamente inviable, debido al coste de suministro de energía eléctrica, remodelación y mejora de la EDAR, viario estructurante y viario de interconexión con el sector colindante SUP-14, a lo que se unía la cesión del 26% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

En 2014 el Ayto. aprobó el Avance del nuevo PGOU, en el que se determinaba para el sector la necesidad de alteraciones motivadas en la adopción de nuevos criterios y objetivos de ordenación. A raíz de este avance se consensua con el Ayto. la elaboración del presente documento de modificación puntual y ordenación del sector SUP-13, ante la manifiesta necesidad de poner en carga este suelo industrial de Jédula a corto-medio plazo. La presente innovación pretende su incorporación al documento de revisión del PGOU de Arcos, tramitándolo por tanto de forma independiente, pero en paralelo.

Con la finalidad de hacer viable económicamente el sector, se pretende con esta Modificación Puntual del PGOU de los Sectores 13 y 14 redistribuir las cargas de los mismo (viales estructurantes, conexiones viarias entre los dos sectores, nueva solución EDAR) y ajustas la cesión del aprovechamiento medio al Ayto. al 10% de acuerdo a lo establecido en la Adaptación Parcial del PGOU.

La Ordenación Detallada del SUP-13, contempla en la misma, una unidad de ejecución.

La intención de IBIDI, consensuada con el Ayto., es que este documento de modificación del PGOU contenga asimismo la ordenación pormenorizada del Sector 13 (PPO), y se tramite ésta de forma simultánea.

Por otro lado, recientemente se han producido cambios a considerar en cuanto al futuro de los suelos incluidos en el sector SUP-14 incluida en esta modificación. Dicho sector contaba inicialmente con 5 propietarios, y en la que actualmente se excluye al Ayuntamiento por ser el propietario del suelo del SG de Infraestructuras, E.D.A.R. de Jédula, del que se considera oportuno clasificarlo como Suelo No Urbanizable a.

En los terrenos propiedad de D.José Mesa, incluidos en el SUP-14, existía un proyecto de Actuación redactado en 2008 y con licencia concedida por el Exmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, previo a la Formulación del la Modificación puntual Nº32, que modificaba la clasificación de estos suelos a Suelo Urbanizable Sectorizado.

La grave crisis económica que comenzó en el año 2007 hizo inviable que se materializara la Industria prevista en estos suelos. Actualmente la implantación de esta actividad industrial es posible y necesaria, dada la importancia para el municipio de implementar el tejido productivo para generar actividad económica que revierta en el incremento de empleo.

Con el objeto de dar soporte legal a la ampliación de dicha iniciativa se decide de manera consensuada entre los propietarios del SUP-14 y el Ayuntamiento, modificar la categoría de suelo urbanizable de este sector pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado a **Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

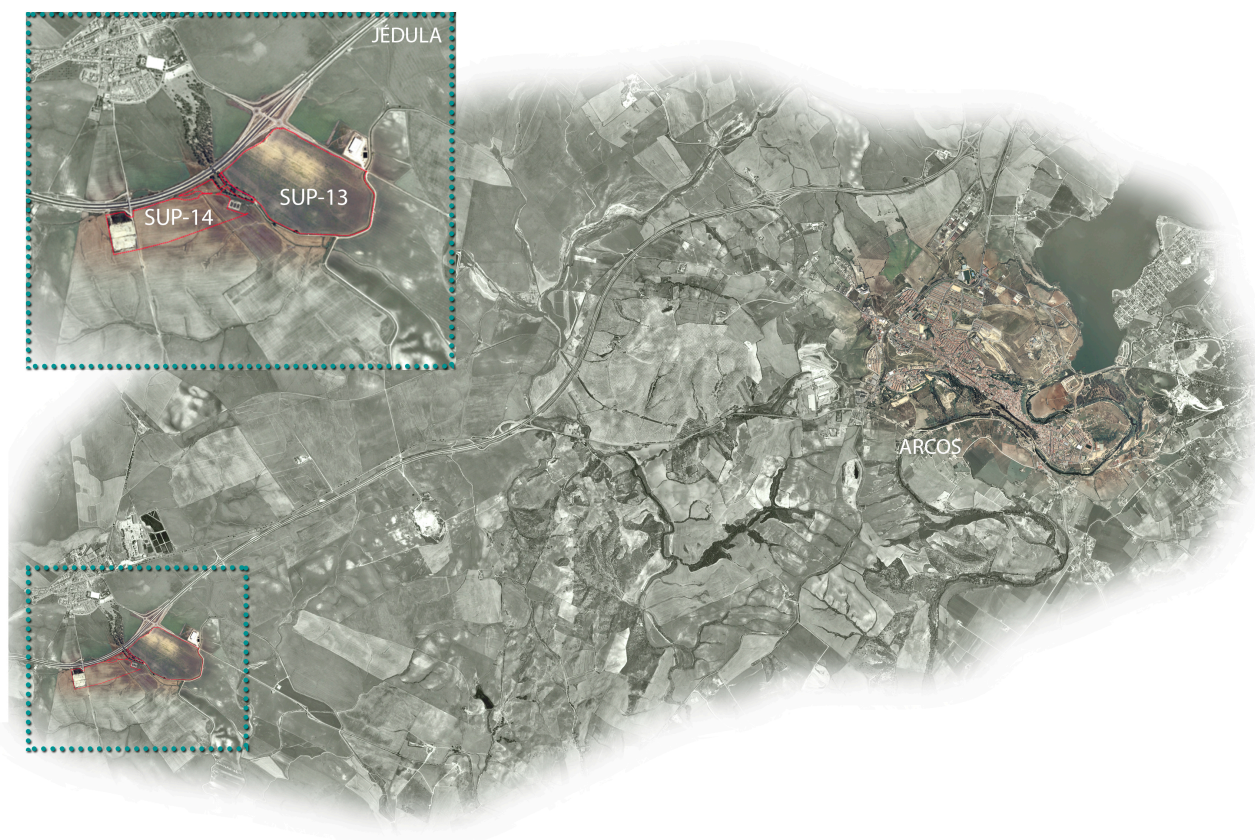
## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

De este modo, y dada la urgencia para la materialización y puesta en marcha de dicha actividad, se puede otorgar la oportuna licencia municipal que ampare dicha actividad, con la presentación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En resumen, el objeto de esta innovación es;

1. La **Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.**
2. La **modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo SUNP-7)**
3. La **modificación de categoría del sector SUP-13, incorporando a la Modificación Puntual la Ordenación Detallada. (Nuevo SUO-1)**
4. **Se modifica la clasificación de parte del SUP-14 pasando a ser Suelo No Urbanizable.**

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.



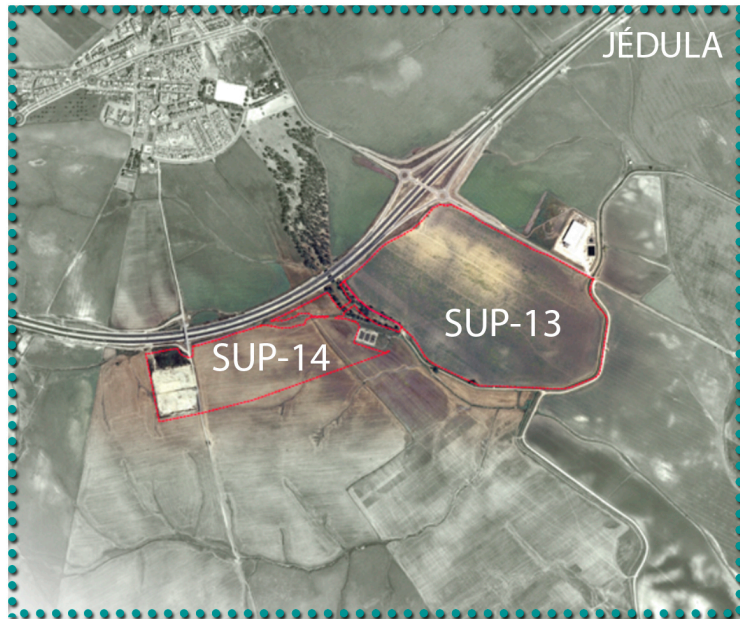
El ámbito de la actuación abarca los Sectores SUP-13 y SUP-14 situados al sur del núcleo de Jedúla de Arcos de la Frontera, enmarcados por las carreteras autonómicas A-382 y a-2200.

Dado el doble carácter que se incluye en esta modificación es importante diferenciar entre el ámbito que abarca la **Modificación Puntual** para el cambio de las determinaciones urbanísticas, que incluye ambos sectores SUP-13 y SUP-14,

### III. MEMORIA DE INFORMACIÓN



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



y el ámbito para el que se establece la **Ordenación Detallada**, el **SUP-13**, y al que, por tanto, muchas de las especificaciones contenidas en el documento hacen referencia en exclusiva a este sector.



En el siguiente cuadro se describen sus características.

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

| ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD INNOVACIÓN LA MATANCILLA |                        |                       |                      |                    |                               |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|
|                                                     | POLÍGONO<br>S/CATASTRO | PARCELA<br>S/CATASTRO | REFERENCIA CATASTRAL | Sup. Catastral(m²) | Sup. Real. Innovación<br>(m²) |
| <b>SUP-13</b>                                       | <b>48</b>              | 7                     | 53006A048000070000DT | 249.281,00         | <b>245.435,16</b>             |
|                                                     | <b>48</b>              | 80                    | 53006A048000800000DO | 60.000,00          | <b>61.770,40</b>              |
|                                                     | <b>48</b>              | 82                    | 53006A048000820000DR | 52.562,00          | <b>55.081,88</b>              |
|                                                     |                        |                       |                      | <b>361.843,00</b>  | <b>362.287,44</b>             |
| <b>SUP-14</b>                                       | <b>48</b>              | 3(e)                  | 53006A048000030000DG | 102.754,00         | <b>104.791,86</b>             |
|                                                     | <b>48</b>              | 4(b)                  | 53006A048000040000DQ | 33.863,00          | <b>24.498,24</b>              |
|                                                     | <b>48</b>              | 79                    | 53006A048000790000DR | 33.670,00          | <b>33.000,12</b>              |
|                                                     | <b>48</b>              | 9006                  | 53006A048090060000DK | 48.409,00          | <b>7.269,40</b>               |
|                                                     |                        |                       |                      | <b>218.696,00</b>  | <b>169.559,62</b>             |



## 2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO Y BIÓTICO

### 2.1. CLIMATOLOGÍA

El término municipal de Arcos de la Frontera se sitúa sobre la región geográfica Sierras Subbéticas Occidentales a la que se le asigna el tipo de clima “Mediterráneo de Montaña”. Más detalladamente, el IGME, asigna a la zona de estudio el tipo climático “Mediterráneo semi-continental de veranos cálidos”.

La subregión fitoclimática que asocia climatología y vegetación es la subregión Mediterráneo Cálido Seco.

#### 2.1.1 Temperatura.

La distribución de las temperaturas evidencia un régimen térmico caracterizado por el contraste estacional. Tiene una distribución anual en la que se refleja que los meses de julio y agosto son los más calurosos con medias mensuales entorno a 26,6 °C. y los meses de noviembre a abril los más fríos con medias que superan débilmente los 15 °C siendo el mes más frío enero con 10,8 °C de media.

La media anual de temperatura de la zona de estudio se sitúa entre los 18°C y los 20°C. En cuanto a la media máxima de las temperaturas máximas es de 40,0 °C y la media mínima de las temperaturas mínimas es -1 °C. La temperatura media anual es de 19 °C, siendo la oscilación extrema media anual de 27,3 °C.

#### 2.1.2 Vientos.

Su predominancia se centra tanto en el segundo cuadrante (26,8%) como dirección ESE (Levante), como el cuarto (21,1%) con dirección WNW (Poniente). En lo que a la velocidad se refiere, estos dos vientos los que se erigen también como protagonistas destacados, obteniéndose valores de velocidades medias anuales de 27,8 Km/h en los primeros casos y de 19,3 Km/h para el segundo. La alternancia entre estos dos vientos provoca bruscas oscilaciones en la humedad relativa de la zona, ya que el viento de levante se caracteriza por ser seco y el de poniente húmedo.

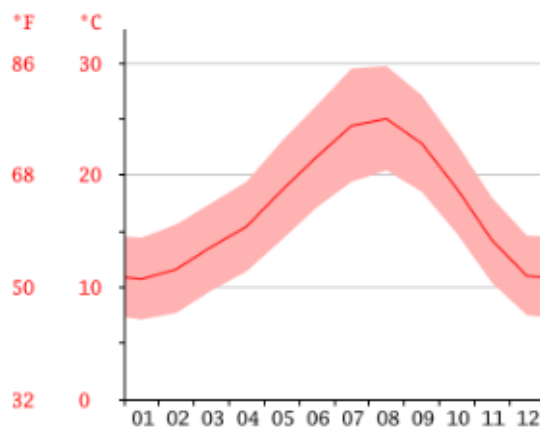
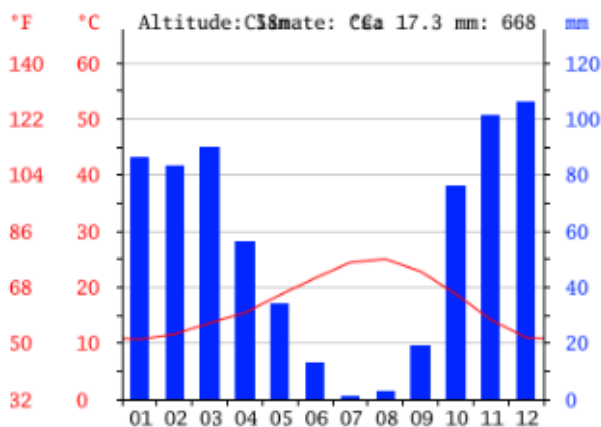
#### 2.1.3 Precipitaciones.

Las precipitaciones de los climas mediterráneos presentan una marcada estación seca coincidiendo con el solsticio de verano, lo que da una distribución irregular.

Desde octubre a mayo se produce un régimen de precipitaciones continuas que alcanza su máximo en el mes de diciembre llegando a registrar un valor medio de pluviometría de 112,05 mm según la serie de datos del periodo 1951-1980.

Los meses estivales son, de una acusada sequía, y aunque en junio y septiembre son frecuentes las tormentas con fuertes chaparrones, las altas temperaturas registradas hacen que siga siendo una estación árida.

En la franja más occidental del municipio, en la que se sitúa el ámbito de estudio, se registran unas precipitaciones medias anuales que oscilan entre los 500 y 600 mm.



#### 2.1.4 Insolación.

Las horas de sol con las que cuenta el ámbito de estudio es muy elevada, siendo en el periodo 1974-1976 la media anual de 3.050 horas, aunque la media se sitúa algo más baja con 2.800 horas.

#### 2.1.5 Evaporación.

La cifra de evapotranspiración potencial puede llegar a los valores cercanos a los 880mm. En el gráfico anterior se observa la acusada sequía del verano, en el mes de octubre las lluvias empiezan a compensar la evapotranspiración potencial. La precipitación se destina a constituir el agua acumulada en el suelo hasta el mes de diciembre donde la reserva se satura y se registra un exceso de agua. Este exceso tiene lugar hasta abril donde el aumento progresivo de las temperaturas y la disminución de las precipitaciones determina una evapotranspiración potencial mayor a la pluviometría. La reserva de suelo compensa aún en estos meses el déficit de agua.

En el mes de junio esta reserva se agota y la diferencia entre precipitación y evapotranspiración potencial se traduce en un acusado déficit, que se prolonga durante los meses de julio, agosto, septiembre y octubre.

### 2.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

En el municipio de Arcos predomina la morfogénesis denudativa, se trata de formas generadas a partir de la acción de las aguas de escorrentía sobre formaciones litológicas blandas en las que los procesos son más o menos dinámicos en función de factores como las pendientes y la erosividad de las lluvias. Las colinas y cerros estructurales y con moderada influencia estructural son las formas más abundantes del término. Otras de las morfologías con presencia en el municipio es la fluvio-coluvial, en concreto lechos fluviales, llanuras de inundación y terrazas.

En la estratigrafía Geológica de Arcos de la Frontera se realiza una distinción entre los materiales autóctonos que no han sufrido desplazamiento horizontales tras su depósito y aquellos materiales alóctonos que si han sufrido tales desplazamientos o traslaciones.

Los materiales presentes en el ámbito de estudio pertenecen al grupo de los autóctonos y más concretamente las facies flysch que constituyen la cuenca de Arcos de la Frontera del plioceno y el mioceno superior.

Las facies margas verdes y grises de la cuenca Neógenos Béticas se atribuyen al Messiniense aunque se formaron a partir del Tortoniense, y diferenciándose de estas en que no son areniscosas.

Del Pleistoceno-Holoceno se diferencia de una parte las terrazas fluviales antiguas (Pleistoceno) que testifican, según las observaciones realizadas, hasta un mínimo de cuatro niveles de encajamiento de la red del río Guadalete, aparte del aluvial del curso actual. Dentro de estas terrazas antiguas se han diferenciado aquellas que están constituidas por facies de gravas, areniscas y arenas rojas, predominantemente silíceas, generalizadas en el curso más bajo del Guadalete, de aquellas otras constituidas por gravas y arenas más predominantemente carbonatadas del curso medio y alto del mismo río.

Se distingue también el cuaternario fluvial actual, los coluviones de ladera, los derrubios más groseros que en el caso del área de estudio se sitúan entorno al arroyo de Los Llanos de San Andrés, los glaciares y finalmente los suelos de alteración de la caliza tosca que es otra de las terrazas presentes en el ámbito.

Igualmente se hace la distinción entre los glaciares calcáreos politécnicos, de los glaciares constituidos por arenas silíceas rojas al pie de macizos actuales o antiguos de caliza tosca, lo que ocasionalmente dará idea de la existencia de relieves antiguos de caliza actualmente denudados.

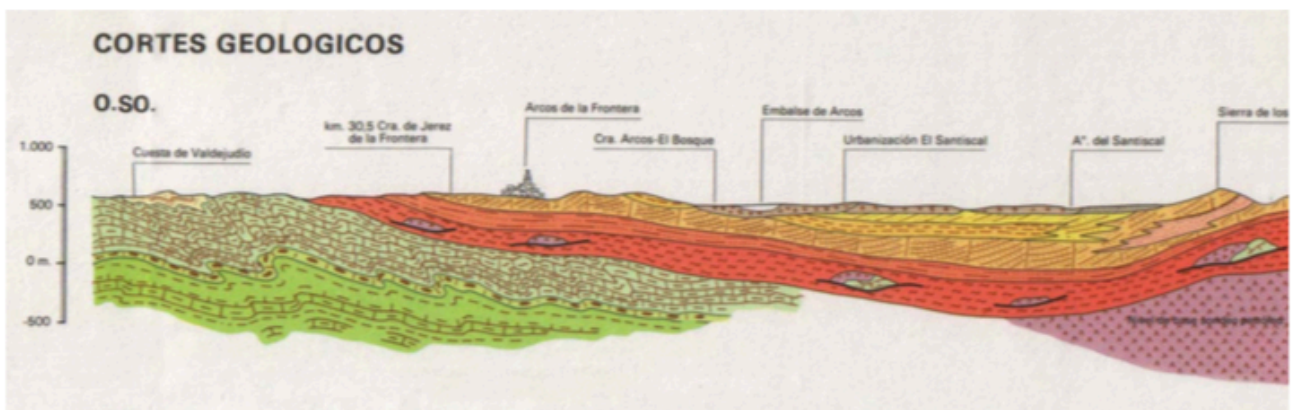
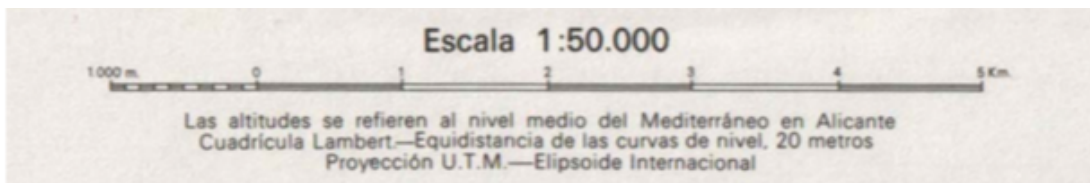
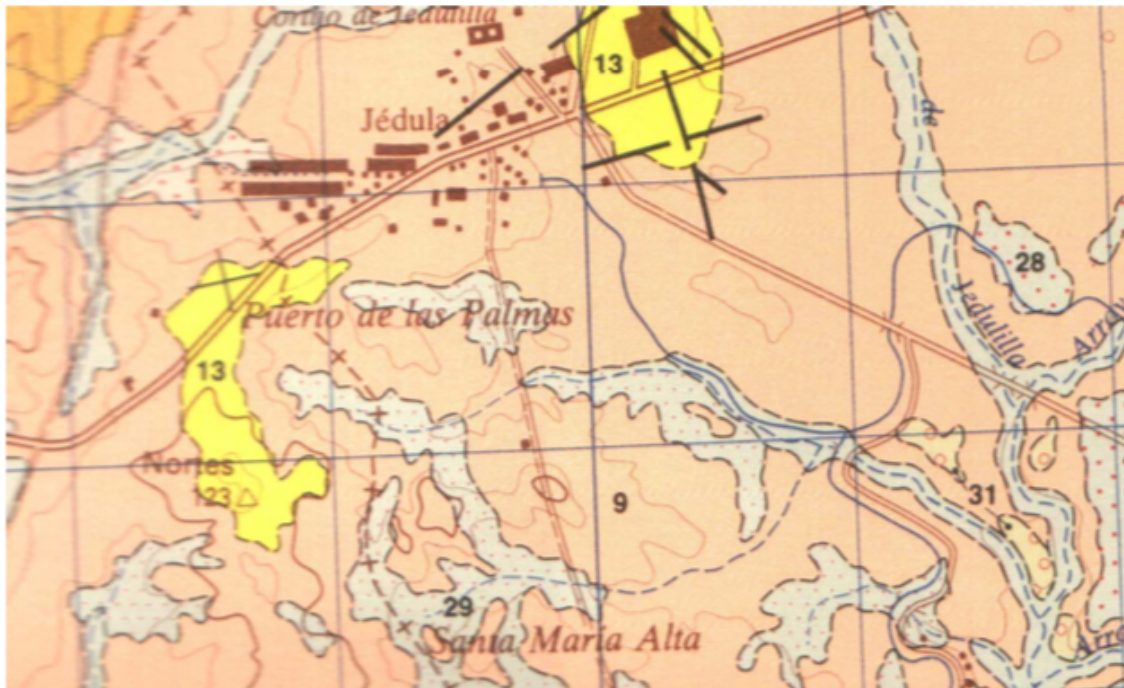
Asimismo, la presencia de las facies de suelos rojos arenosos a efectos prácticos testifica la probable presencia de la caliza tosca bajo los mismos. Estos suelos habrían sido constituidos in situ por meteorización y alteración cárstica sobre la propia caliza.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

En el ámbito se constata la existencia de materiales pertenecientes al cuaternario, arcillas arenosas, suelos negros y pardos. Son pequeños conos aluviales que dejan algunos arroyos en la zona de desembocadura. La litología de estos depósitos es variada, dependiendo de los materiales que atraviesen los pequeños cauces; en general suele tratarse de arcillas arenosas con cantos dispersos redondeados y subredondeados.

- Margas gris azuladas o crema, Mioceno Superior, prácticamente en toda la superficie.
- Arcillas arenosas (areniscas calcáreas), Pleistoceno Superior, al sur y al oeste, coincidiendo con la aproximación al arroyo de Los Nortes.

Sobre estas, la capa de suelos que componen la cubierta vegetal, de potencia media 60-100cms.





La presencia de rellenos antrópicos es insignificante y se relaciona con los rellenos de los caminos y carreteras que limitan el ámbito, la A-382 y la A-2200 y los caminos de infraestructura del canal de la zona regable de Guadalquivir.

### 2.2.1 Tectónica.

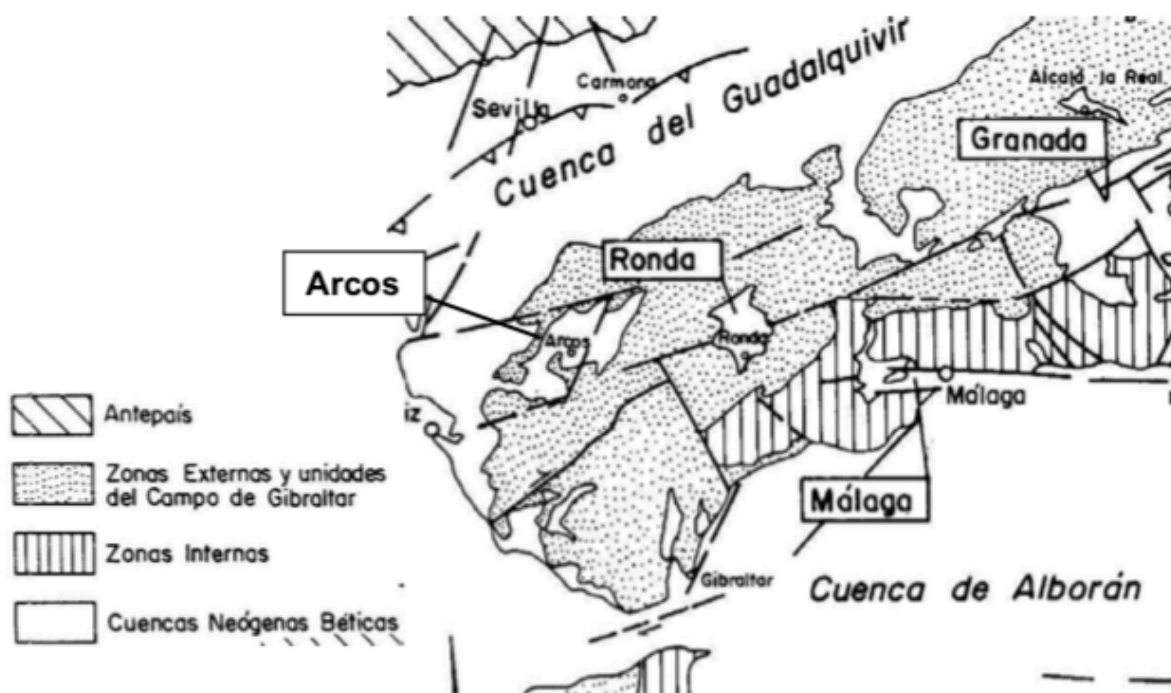


Fig. 3. Distribución de Cuencas Neógenas Intramontañosas en el Sector Occidental de las Cordilleras Béticas (Sanz de Galdeano y Vera 1991)

Algo más de la mitad de la superficie de la Hoja de Arcos de la Frontera está ocupada por materiales alóctonos, dispuestos en varias unidades superpuestas.

No sería posible la clave del proceso de deformación de la cobertera exclusivamente con los datos geológicos de estas unidades, por lo que inevitablemente se hace referencia en la hoja al ordenamiento paleogeográfico regional.

El análisis estructural de la región aporta datos para una mejor y posterior reconstrucción de las fases de deformación del conjunto de las Cordilleras Béticas.

El orden de superposición estructural de las unidades representadas en la Hoja de Arcos de la Frontera, es el siguiente de arriba hacia abajo:

- Subbético Indiferenciado: Unidad de los Hurones.
- Subbético Medio Meridional-Subme: Unidad de Sierra Valleja.
- Unidad Circumbética del Aljibe: Situada al SE de la Hoja de Arcos de la Frontera.
- Unidad Subbética del Rancho de las Aguileras: brevemente representada al NE de la Hoja de Arcos de la Frontera.
- Unidad Subbética de Prado del Rey: ampliamente representada al Este de la Hoja de Arcos de la Frontera.

En este orden de superposición de unidades no se encuentra la que correspondería con el área de Arcos al pertenecer esta al Trías, que sin duda constituye por sí mismo una unidad independiente e insolidaria del resto de las coberteras. Desde un primer momento parece cumplir, debido sobre todo a su naturaleza plástica, una



No obstante esta función independiente, la mayor parte del Trías representado en la Hoja de Arcos de la Frontera, es sin duda de procedencia subbética, y la totalidad del mismo representa una misma facies, y corresponde al mismo tipo de ambiente sedimentario.

1. La Campiña, que ocupa la parte occidental del municipio y se caracteriza por un relieve suavemente ondulado.
2. Zona de transición, que enlaza con la campiña sobre el trazado de la cuenca, área representativa de un cambio en las condiciones del relieve.
3. Serranía, esta zona constituye el inicio de los relieves serranos de la provincia.

### 2.2.2 Topografía.

### 2.2.3 Edafología.

| LEYENDA           |                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MEDIO TERRESTRE   |                                                                                                               |
| Unidades Edáficas |                                                                                                               |
|                   | Fluvisoles éutricos y Cambisoles éutricos                                                                     |
|                   | Fluvisoles calcáreos y Xerosoles cálcicos con Regosoles calcáreos                                             |
|                   | Regosoles éutricos, Litosoles y Cambisoles éutricos con Rankers, sobre materiales metamórficos                |
|                   | Regosoles éutricos, Xerosoles háplicos y Litosoles                                                            |
|                   | Regosoles calcáreos y Regosoles éutricos                                                                      |
|                   | Regosoles calcáreos y Litosoles con Cambisoles cálcicos                                                       |
|                   | Regosoles calcáreos y Cambisoles cálcicos con Litosoles, Fluvisoles calcáreos y Rendinas                      |
|                   | Litosoles, Regosoles éutricos y Luvisoles crómicos con Cambisoles éutricos                                    |
|                   | Litosoles y Xerosoles lúvicos                                                                                 |
|                   | Litosoles, Luvisoles crómicos y Rendinas con Cambisoles cálcicos                                              |
|                   | Vertisoles pélicos, Rendinas y Regosoles calcáreos                                                            |
|                   | Vertisoles crómicos y Cambisoles verticosos con Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Vertisoles pélicos |
|                   | Xerosoles cálcicos                                                                                            |
|                   | Fluvisoles calcáreos                                                                                          |
|                   | Regosoles éutricos, Regosoles distícticos y Arenosoles álbicos                                                |
|                   | Regosoles éutricos, Litosoles y Cambisoles éutricos con Rankers, sobre materiales plutónicos                  |
|                   | Regosoles éutricos, Cambisoles éutricos y Luvisoles éutricos con Litosoles                                    |
|                   | Regosoles calcáreos                                                                                           |
|                   | Regosoles calcáreos y Xerosoles cálcicos con Litosoles y Fluvisoles calcáreos                                 |
|                   | Regosoles calcáreos y Cambisoles cálcicos con Luvisoles cálcicos y Fluvisoles calcáreos                       |
|                   | Litosoles y Regosoles distícticos                                                                             |
|                   | Litosoles, Cambisoles cálcicos y Xerosoles cálcicos                                                           |
|                   | Arenosoles álbicos, Cambisoles húmicos y Gleysoles distícticos                                                |
|                   | Vertisoles pélicos y Vertisoles crómicos                                                                      |
|                   | Solonchaks salinosos y Solonchaks gleyicos                                                                    |
|                   | Xerosoles cálcicos y Fluvisoles calcáreos con Regosoles calcáreos                                             |

Los suelos en estudio pertenecen a la Unidad 22, Vertisoles pélicos y verístoles crómicos.

Los suelos que conforman los vertisoles constituyen un porcentaje del 8% de la totalidad de la Comunidad Andaluza.

Son suelos de elevado contenido en arcilla, con esmectitas (principalmente montmorillonitas) como minerales dominantes, cuya propiedad de ser expansible les proporciona capacidad para desarrollar grietas desde la superficie hasta abajo, de 1 cm. De ancho, al menos en algún periodo del año (los meses secos junio, julio agosto y septiembre).

Morfológicamente se caracterizan por el desarrollo, la forma y la orientación de agregados estructurales, prismáticos o en cuñas que se intersectan en caras curvas pulidas y brillantes por deslizamiento.

Tienen un color oscuro debido a la materia orgánica, que si bien en contenidos relativamente bajos ( $<25 \text{ g} \cdot \text{kg}^{-1}$ ), está muy humidificada e incorporada íntimamente a la materia mineral (arcillas) del perfil. Son de pH neutro o ligeramente alcalino (7,5 a 7,8) y muchos de ellos dan reacción al ácido clorhídrico diluido. Son suelos que por su elevado contenido en arcilla y por la naturaleza de esta poseen en húmedo una reducida capacidad de infiltración, debido al cierre de los macroporos. En seco son duros o muy duros, mientras en mojado son adherentes y plásticos (suelos pesados y fuertes).

Las limitaciones más importantes de este tipo de suelos radica en el drenaje (medio o impedido, en la consistencia (firme en seco y plástica en mojado) y en otras propiedades físicas relacionadas con la textura arcillosa.

Tiene perfil de tipo A Bv C cuya principal característica es la presencia de un horizonte (Bv) superficial vértico. El ambiente climático de estos suelos está bien definido por un periodo seco pronunciado, que determina una fuerte desecación del perfil, y otro húmedo, relativamente corto, en la que tiene humedad elevada e incluso estancamiento de aguas por impermeabilidad del subsuelo.

Ocupan áreas bajas de colinas y cerros, y en superficies más o menos planas sobre materiales sedimentarios, margas, margocalizas y calizas margosas del terciario, aunque a veces también se encuentra sobre otros sedimentos arcillosos. Muchos de estos suelos se conocen por el nombre de tierras negras andaluzas (bujes negros). Son frecuentemente deficientes en nitrógeno, debido al contenido generalmente bajo en materia orgánica y en fósforo.

Los vertisoles son dominantes en las unidades cartográficas 21, 22 y 23, donde se encuentran otros, muchos de ellos con propiedades vérticas. Ocupan una extensión de más de 700.000 Has, cerca de 31.000 Has. La Unidad 22 está constituida por vertisoles pélicos y vertisoles crómicos, de color gris muy oscuros y gris amarillento oliva, respectivamente.

Estos suelos se localizan en áreas relativamente extensas de la Depresión Bética, especialmente en el sector suroccidental de la misma, y en otras depresiones con relieves planos y drenaje deficiente, presentando de moderada a alta concentración en bases (Mg y Ca especialmente).

### 2.3. HIDROLOGÍA

El municipio se halla enclavado en la vertiente atlántica, sometido al clima mediterráneo con influencia atlántica y situado a media altura en la cuenca del Guadalete. Este río supone uno de los accidentes geográficos más determinantes en la morfología del municipio, ya que entre otros sucesos ha dado lugar al conocido escarpe de “La Peña”.

Dos son los elementos que definen la hidrografía de Arcos de la Frontera: por una parte, el carácter torrencial de las lluvias, propio del clima mediterráneo y por otra parte, la permeabilidad variable de los materiales, finalmente responsables de un exorreísmo muy acusado pero efímero y una tendencia al encajamiento de los cauces principales.

El examen del mapa hidrográfico revela la existencia de una red hidrográfica abundante, dendriforme y jerarquizada. Además del Río Guadalete cuenta con cauces de cierta importancia como el Río de Ubrique, Río del Bosque, Río Majaceite, Río Tavizna y otros. La disposición de esta red está fundamentalmente orientada en sentido Noreste-Suroeste.

El Río Guadalete recorre dentro del término de Arcos aproximadamente 33 Km, su trazado en el municipio se inicia en el Embalse de Bornos, para ser represado de nuevo muy cerca del núcleo urbano principal, tras este embalsamiento, prácticamente en el centro del término, el río forma el meandro que ha dado la particular forma al cerro de arenisca sobre el que se sitúa el núcleo de Arcos. Ya aguas abajo, ve aumentado su caudal tras la incorporación de otros cauces como el Río Majaceite y el arroyo Salado hasta su entrada en el término municipal de Jerez de la Frontera.

Otra de las particularidades de la hidrológica superficial del municipio es la presencia de 4 embalses, aunque sólo el Embalse de Arcos se sitúa completamente dentro del término municipal se pueden encontrar otras tres represas compartiendo sus límites, el Embalse del Guadalquivir, el Embalse de Bornos y el Embalse de Los Hurones.

El Embalse de Arcos, que cuenta con una superficie de 28 Has., inició su explotación en el año 1966, siendo el riego el destino del agua desembalsada. La lámina de agua contempla, entre otros usos recreativos, la pesca, contando con el único escenario de pesca acondicionado por la Consejería de Medio Ambiente de la provincia de Cádiz.

En cuanto a la hidrológica subterránea, el término de Arcos cuenta con la presencia de tres acuíferos, Los Llanos de Villamartín, el Aluvial del Guadalete y Arcos-Bornos-Espera, los tres pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

El Acuífero de Los Llanos de Villamartín, se localiza en la comarca de la Sierra de Cádiz, ocupa parte de las unidades fisiográficas de las Campiñas serranas nororientales, de Jerez- Arcos y de las vegas y valles fluviales del Guadalete. Administrativamente constituye la Unidad Hidrogeológica 05.5. Junto a este, en el sector nororiental del término aparecen otros pequeños acuíferos carbonatados.

El Acuífero de Arcos-Bornos-Espera se localiza en el sector septentrional de la provincia de Cádiz, en la cuenca media-alta del Río Guadalete, ocupando casi la totalidad del término municipal de Bornos, una parte significativa del término de Arcos de la Frontera y una pequeña área de Espera y Villamartín. Administrativamente constituye la Unidad Hidrogeológica 05.54.

El Acuífero aluvial del Río Guadalete, y los materiales pliocuaternarios permeables asociados a él, se localiza en la cuenca media-baja del Guadalete, en el sector central de la provincia de Cádiz. Administrativamente constituye la Unidad Hidrogeológica 05.55.

Al estar asentado los terrenos sobre una loma, La Matancilla, los mismos presentan vertientes en todas las direcciones, configurando en este caso particular un esquema hidrográfico orientado hacia el Suroeste, donde se localiza el **Arroyo de los Nortes**, que recoge la totalidad de las aguas que se generan en el sector.

Las propiedades hidrogeológicas de la zona de estudio se describen a continuación:

Los terrenos se encuentran constituidos en su practica totalidad por margas gris-azuladas, algo arenosas en su parte superior, suelos propios del Terciario (Tortonense superior – Messiniense superior) en los que reintercalan pequeños niveles de limos y arenas silíceas. En conjunto representan unos suelos cohesivos, y de poca permeabilidad.

Al ser una zona urbana de nueva creación, no condicionada por las redes de saneamiento del núcleo poblacional de Jédula, la infraestructura de saneamiento deberá establecerse independientemente a la existente.

Además en cumplimiento de los informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua, las redes a establecer para el desarrollo del sector deben ser separativas, con vertido en último término al Arroyo de Los Nortes, directamente las aguas pluviales, aguas abajo de la derivación del canal de Guadalcaçín con el canal del Salto al Cielo y mediante el paso a través de la EDAR de Jédula de las aguas residuales.

EDAR que requiere una completa transformación de sus características, actualización y ampliación a las necesidades de vertido de la totalidad del núcleo de Jédula, que asume la Junta de Andalucía. Todos los vertidos al efectuarse en cauce público requerirán la autorización del organismo de cuenca (Agencia Andaluza del Agua).

### 2.4.1 ESCORRENTÍA

Al ser una zona alta, de terrenos ondulados de naturaleza cohesiva y poco deleznable, con pendientes suaves o medias y con cubierta vegetal durante la época húmeda, y cabecera de cuenca, no se desarrollan en los suelos procesos erosivos de consideración, no existiendo surcos en el interior que determinen la formación de arroyos.

### 2.4. MEDIO BIÓTICO

La expansión de las explotaciones agrícolas y ganaderas desde muy antiguo ha dado lugar a un paisaje transformado donde escasean las formaciones naturales con excepción de los ecosistemas fluviales que conservan en muchos casos formaciones riparias de relevancia con presencia de especies como el chopo blanco *Populus alba* y sauces *Salix atrocinera*; en suelos más eutróficos, son abundantes los tarajes y las adelfas.

El sector Este del término es otra de las áreas donde se produce una mayor concentración de formaciones arbóreas y arbustivas, se trata de una zona coincidente en parte con el Parque Natural de los Alcornocales,



donde abundan las formaciones de matorral arbolado de quercineas y otras mezclas. Alcornoques *Quercus suber*, quejigos *Q. canariensis*, encinas *Q. rotundifolia* y acebuches *Olea europaea* var. *sylvestris* son algunas de las especies presentes. En cuanto a especies amenazadas destaca la existencia de poblaciones de la rara *Silene stokeni*, catalogada en peligro de extinción en Andalucía.

Entre las aves la riqueza de especies manifiesta un fuerte contraste estacional, así durante el invierno las densidades poblacionales alcanzan sus máximos valores, pero con dominancia de unas pocas especies, en su mayoría pertenecientes al Orden Paseriformes, como bísbitas comunes *Anthus pratensis* y fringílicos como los jilgueros *Carduelis carduelis*, lavanderas blancas *Motacilla alba alba*, escribanos hortelanos *Emberiza hortulana*, zorzales *Turdus philomelus* y estorninos pintos *Sturnus vulgaris* también son característicos de los pastos y cultivos durante la estación húmeda.

Entre las rapaces asociadas a los cultivos, especialmente cerealísticos de secano como los que aquí se aplican, citar el cernícalo común *Falco tinnunculus*, el más abundante, el cernícalo primilla *F. naumanni*, que cuenta con una importante colonia en el municipio, y al aguilucho cenizo *Circus pygargus*, que son reemplazados durante la noche por el mochuelo común *Athene noctua*.

En las formaciones arbóreas cría una avifauna de pequeños paseriformes, entre los que destacan los Fringílicos como verdecillos, jilgueros y pinzones principalmente y algunos Páridos, caso del carbonero común *Parus major* y el herrerillo capuchino *P. cristatus*. Entre las rapaces destacan el milano negro *Milvus migrans* que anida en los pinares acudiendo durante el verano a la captura de conejos.

Ligadas a los cauces de los arroyos se pueden encontrar anfibios y reptiles como la rana común *Pelophylax perezi* o la culebra de agua *Natrix maura* y mamíferos como la nutria *Lutra lutra*.

En la zona de estudio podemos concretar:

#### 2.4.1 Flora

La vegetación de la zona se encuentra muy degradada por las permanentes prácticas agrícolas que han conducido año tras año a intensas roturaciones y cambios de cultivo.

La vegetación arbórea debió estar dominada por el encinar de *Quercus rotundifolia*, acompañada del acebuche *Olea oleaster*, que desplazaba a la anterior en los vertisoles, lentisco *Pistacia lentiscus* y palmito *Chamaerops humilis*, en las zonas mas expuestas y desarboladas, entre otras especies.

En concreto, en la zona que nos ocupa, solamente en su porción más próxima a los linderos con la carretera de A-2200, carretera autonómica, se encuentra hoy un área de erial sin aprovechamiento agrícola en la que persiste un matorral degradado dominado por especies ruderales.

#### 2.4.2 Fauna

Consiste esencialmente en especies que se encuentran asociadas a los cultivos y hábitats artificiales periurbanos y que en cierto modo reemplazaron a las comunidades naturales previamente existentes en la zona.

La avifauna que frecuenta el área es excepcionalmente pobre comparada con el resto de la provincia, posiblemente debido a la transformación tan acusada llevada a efecto sobre el medio natural.

Dominan los paseriformes, siendo frecuentes especies tales como la cogujada común *Galerida cristata*, avión común *Delichon urbica*, golondrina común *Hirundo rustica*, gorrión común *Passer domesticus* y algunas especies de Fringílicos, como el pinzón, *Fringilla coelebs*, jilguero *Carduelis carduelis*, verderón *C. chloris*, pardillo común, verdecillo *Serinus serinus* y mosquitero común *Phylloscopus collybita*. Suelen, así mismo,

verse por la zona especies de carácter cinegético como la perdiz roja *Alectoris rufa* o la codorniz *Coturnix coturnix*.

Otras especies mayores, como los milanos negros *Milvus migrans*, pueden frecuentar la zona sólo durante las migraciones o en vuelos divagantes de unos lugares a otros.

Entre los mamíferos, de marcado carácter antropófilo, se pueden encontrar conejos *Oryctolagus cuniculus*, ratas *Rattus spp.*, ratón de campo *Apodemus silvaticus* y común *Mus musculus*, topillo *Pitymys duodecimcostatus*, erizos *Erinaceus europaeus* y musarañas *Crocidura russula*.

En todo el Sector y sus alrededores, la presión antrópica a la que se ha visto sometida, con cultivos, construcciones del núcleo urbano, casas dispersas, caminos, líneas eléctricas, vertidos, etc. ha provocado que la diversidad de especies existentes sea mucho menor a la que debía haber potencialmente en una zona natural.

En vuelo pueden divisarse ocasionalmente aves de hábitats costeros y de marismas debido a la proximidad de estos ecosistemas, como varias especies de gaviotas, la sombría *Larus fuscus*, la reidora *L. ridibundus* y la patiamarilla *L. cachinnans*, las cuales, junto con las cigüeñas, *Ciconia ciconia*, sobrevuelan frecuentemente la zona. Entre las rapaces destacar al cernícalo vulgar, *Falco tinnunculus*.

De los reptiles presentes en el lugar destacan la salamanguera común *Tarentola mauritanica*, muy afín a las construcciones humanas, la lagartija colirroja *Acanthodactylus erythrurus*, el lagarto ocelado, *Lacerta lepida*, la culebra de herradura *Coluber hippocrepis* y la culebra bastarda *Malpolon monspessulanus*.

## 2.5. USOS DEL SUELO

La mayor parte del territorio municipal se dedica a los usos agrícolas, grandes extensiones de herbáceos tanto de secano como de regadío, olivares y viñedos ocupan más del 70 % del término. Es destacable también la gran cantidad de suelo destinada a agua embalsada, que supone más de un 7% de la superficie del municipio, ya no tanto por esta enorme extensión, sino por lo que como infraestructuras hidráulicas significan para la población. En el ámbito que abarca esta modificación encontramos los siguientes usos del suelo.

- **Asentamientos.**

El núcleo principal de Arcos se encuentra prácticamente en el centro del término municipal y acoge a la mayoría de los habitantes del municipio. Existen otros núcleos urbanos secundarios como, Jédula, Junta de los Ríos, El Santiscal y otros de menor entidad.

- **Tierras de labor en secano.**

La importancia cuantitativa que suponen los suelos destinados al cultivo herbáceo en secano, que ocupa más de un 70% del terrazgo agrícola, le asigna un papel determinante al municipio, tanto por el peso económico de la actividad como por su configuración en el territorio. La mayor parte de este espacio agrícola está destinado a cereales y al girasol.

El ámbito de La Matancilla, ha sido una zona perteneciente a estas zonas de cultivo de secano y muy antropizado por la proximidad del núcleo secundario de Jédula, del que forma parte.

## 2.6. PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico Arcos se divide fundamentalmente en dos áreas, Campiñas de Piedemonte y Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

El Mapa de Paisaje de Andalucía describe 23 unidades fisionómicas de paisaje en el término municipal de Arcos, de las cuales la unidad Tierra Calma o de Labor es la más extensa seguida de Vegas y Llanuras de Inundación.

El ámbito de estudio se encuentra, desde el punto de vista paisajístico, fuertemente antropizado, al encontrarse en la periferia de un núcleo urbano. Se trata de zonas degradadas cubiertas por cultivos.

El paisaje se caracteriza por estar profundamente humanizado, como consecuencia del cultivo asociado a la campiña. La existencia de un paisaje alomado ha permitido que la agricultura se haya extendido por todo el espacio.

Visualmente tan solo dos elementos destacan en toda esta zona:

- La ausencia de arbolado: Motivada por la preparación de los suelos desde tiempo inmemorial al cultivo de secano, común en la zona de Campiña donde nos integramos y donde la atracción visual viene ligada a la presencia de la loma, como elemento que resalta en el paisaje.
- Líneas eléctricas: Tienen un importante impacto visual, ya que la escasa presencia de arbolado provoca que sean visibles a gran distancia.

Desde el punto de vista del paisaje se pueden distinguir una única Unidad:

- **Loma de la Matancilla**, caracterizada por los cultivos extensivos y por lo suave de sus pendientes, no existiendo vegetación arbórea en la zona, con excepción del Eucaliptal mencionado que se ubica hacia el Oeste y en el exterior del recinto.

Otros elementos de relevancia paisajística a tener en cuenta son:

- Existencia de la Autovía A-382 (Jerez – Arcos), en el límite norte y de la carretera autonómica A-2200 (Jédula – Junta de los Ríos), situada al Este de los terrenos. Existiendo una conexión entre ambas carreteras en el extremo nordeste de los terrenos.
- Presencia de la zona urbana de Jédula como fondo del paisaje dominante al norte, destacando la línea de horizonte que aportan los nuevos crecimientos de unifamiliares de la entidad.

### 2.7. MEDIO AMBIENTE URBANO Y SOSTENIBILIDAD

En base al Diagnostico respecto de la sostenibilidad urbana realizado en la Agenda 21 Local de Arcos de la Frontera, realizada en 2011, y como medio de integración de sus determinaciones en el planeamiento urbanístico, se presenta a continuación una síntesis de los resultados de dicho diagnostico ambiental.

- **Agua.**

En Arcos de la Frontera corresponde al propio municipio la gestión del agua en alta, es decir la captación y potabilización del agua al extraerse ésta de pozos municipales, a excepción de la barriada de Jédula, que se abastece de agua embalsada mediante red de distribución del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana. No obstante, el fin último es la Agencia de Medio Ambiente y del Agua de Andalucía quien coordina y ejerce las competencias de la Junta de Andalucía en materia de aguas.

El 90% del agua distribuida en el término municipal de Arcos de la Frontera para su consumo proviene de acuíferos subterráneos ubicados en la zona del embalse de Arcos, pero a una profundidad mucho mayor. El tratamiento que recibe el agua que se extrae de los pozos municipales consiste básicamente en su cloración. Una vez potabilizada, el agua se transporta hacia la estación de bombeo y de ésta a los diferentes depósitos que se encuentran repartidos en las 5 zonas de abastecimiento.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

La población del núcleo urbano se encuentra conectada con la red de saneamiento, incluidas las barriadas rurales. La red de recogida de aguas es unitaria en un elevado porcentaje, recogiendo también el agua de lluvia; a excepción del polígono industrial “El Peral” en la que ésta es separativa.

El sistema de depuración de la EDAR está formado por un tratamiento primario y otro secundario, no son sometidas a tratamiento terciario, excepto una parte de esa agua saliente del tratamiento secundario que pasa a una pequeña estación de tratamiento terciario y posteriormente esta agua es canalizada por conductos hasta el campo de golf “Arcos Gardens”.

El núcleo de Jédula carece de estación depuradora, no obstante, con fecha de 13/03/23 la Dirección General de Infraestructuras del Agua de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural ha aprobado técnicamente el Proyecto de agrupación de vertidos y EDAR de Jédula en el T.M. de Arcos de la Frontera (A5.311.998/0411)

- **Calidad del Aire.**

Los principales focos emisores en Arcos de la Frontera corresponden fundamentalmente al tráfico rodado, y en menor medida, a la central de producción de energía eléctrica, la central térmica de ciclo combinado de 400 + 400 + 800 MW de Iberdrola, aunque esta última al funcionar principalmente con gas natural tiene muy bajos niveles de emisión con este combustible.

Fuentes de emisiones antropogénicas de NO<sub>2</sub> y de CO<sub>2</sub> son principalmente las derivadas de los procesos de combustión, en el caso de Arcos de la Frontera corresponden a la central de producción de energía eléctrica de Iberdrola, y el tráfico rodado. En cuanto a el nivel de emisiones de CO se sitúa entre las 1000 y las 2500 toneladas, debido al alto tráfico rodado.

Los principales problemas de calidad del aire en el municipio de Arcos de la Frontera provienen por superar los límites de Ozono (O<sub>3</sub>), y partículas en suspensión (PM<sub>10</sub>). No obstante, para ninguno de los dos contaminantes se llega a sobrepasar los límites máximos establecidos por la legislación vigente.

- **Contaminación Acústica.**

El Diagnostico de la Agenda 21 pone de manifiesto que las principales fuentes de ruido en Arcos de la Frontera son el tráfico rodado, que supone aproximadamente el 80% de la aportación del ruido en la ciudad, y las actividades de ocio, producida por concentraciones humanas y locales de ocio en determinados lugares de la ciudad; esta fuente supone el 10% de la aportación de ruido.

Los niveles generales de ruido en Arcos son elevados, se encuentran ligeramente por encima de la media andaluza para ciudades con un número de habitantes comprendido entre 20.000 y 50.000. No obstante, Arcos de la Frontera se posiciona al mismo nivel de ruido que el resto de municipios de la provincia de Cádiz con igual número de habitantes.

Otra de las situaciones que generan problemas de contaminación acústica es la carretera A-382 que une los municipios de Jerez y Arcos de la Frontera ya que presenta un tráfico superior a los 6 millones de vehículos/año.

- **Energía.**

La empresa encargada del suministro eléctrico en Arcos es la Compañía Sevillana-Endesa, lo realiza a través de la Red de transporte de Energía Eléctrica, formada por varios ramales de alta tensión que atraviesan el término municipal en distintas direcciones.

El Diagnostico de la Agenda 21 arroja datos como el consumo eléctrico per cápita, que en Arcos ascienda a 1,13 KWh; es un consumo muy reducido en comparación con los municipios vecinos. Como efecto colateral aparece la contribución a la mejora medioambiental general.



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Uno de los sectores que más directamente afectan al consumo eléctrico total del municipio, es el sector Residencial, lo que implica que las variaciones de este supondrán inevitablemente una alteración en el gasto energético local.

- **Movilidad.**

Arcos de la Frontera se localiza en la confluencia de las carreteras autonómicas A-389, A-372 y la A-393; a través de estas últimas conecta con la A-382, autovía de alta capacidad que une el municipio con Jerez de la Frontera distando aproximadamente unos 30 Km al Oeste.

El sistema de transporte público interurbano por carretera en Arcos de la Frontera está integrado por un lado por la red metropolitana gestionada por el Consorcio Metropolitano de Transportes de la Bahía de Cádiz, que conecta al municipio con las principales ciudades de la provincia como son Cádiz y Jerez, y por otro, por las líneas que aún siendo explotadas por los mismos operadores que las anteriores quedan fuera del ámbito del citado consorcio, cubriendo las necesidades de desplazamientos hacia los municipios localizados al Este de Arcos de la Frontera principalmente hacia la comarca de los Pueblos Blancos, Antequera y Ronda.

En cuanto al transporte urbano, la red de autobuses del municipio se compone de 5 líneas todas ellas explotadas por la empresa Autocares Valenzuela S.L., esta empresa también dispone de autorización municipal para realizar el servicio regular de uso especial de transporte escolar a través de 16 rutas con destino el IES Guadalpeña y el CEIP Alfonso X El Sabio. De las 5 líneas anteriormente citadas, 3 dan servicio al núcleo principal de Arcos de la Frontera y 2 sirven de conexión con las barriadas rurales o periféricas.

Parámetros como la longitud de las líneas y las frecuencias de paso permanecen prácticamente invariables desde 2005 (según el estudio de movilidad del citado año), mientras que la distancia media entre paradas ha aumentado, sobrepasando los 150-200 m de distancia media entre paradas recomendada para una red de autobús urbano. Por tanto, la población se ve obligada a recorrer grandes distancias para acceder al autobús urbano, favoreciéndose el uso del transporte privado frente al transporte público.

En Arcos como en otras muchas ciudades, el impacto del coche es muy negativo, las pequeñas plazas son utilizadas como bolsas de aparcamiento como consecuencia de la falta general de aparcamientos en todo el municipio y los hábitos de los ciudadanos, con tendencia a usar el vehículo privado en desplazamientos cortos.

### 3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

El ámbito de la Loma de la Matancilla y la Loma de Pedro Alonso, que abarca la presente modificación puntual, se clasificaba en el **PGOU de Arcos de la Frontera de 1994** como un Suelo No Urbanizable de Alto Valor Agrícola, Subzona A2 “Cultivos de Secano”.

En 2007, se formula la **Modificación Puntual Nº 32** del PGOU de Arcos de la Frontera y que fue **aprobada definitivamente con fecha de 31 de julio de 2008** por la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**. En esta modificación se recalifican los terrenos que pasan a ser Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Industrial en Jédula. Quedan de esta manera incorporados al Plan General estos dos nuevos sectores que se denominan SUP-13 y SUP-14.

En este mismo año 2008, comienza la tramitación del **Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-13** “Industrial Jédula” que fue aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en sesión plenaria el 21 de diciembre de 2010.

Es en este momento y tras los informes sectoriales emitidos, cuando se llega a la conclusión de que el sector es inviable económicamente, con lo que se paraliza su tramitación.

El 28 de junio de 2010, en el Ayuntamiento Pleno, acuerda la aprobación definitiva de la **Adaptación Parcial del PGOU** de Arcos de la Frontera, en la que figuran para los sectores SUP-13 y SUP-14 las determinaciones urbanísticas que se aprobaron en la ya mencionada Modificación Puntual Nº 32.

En 2014 el Ayto. aprobó el **Avance del nuevo PGOU**, en el que se determinaba para el sector la necesidad de alteraciones motivadas en la adopción de nuevos criterios y objetivos de ordenación. A raíz de este avance se consensua con el Ayto. la elaboración del presente documento de modificación puntual y ordenación detallada del sector SUP-13, ante la manifiesta necesidad de poner en carga este suelo industrial de Jédula a corto-medio plazo.

Recientemente, tras varias reuniones que se han producido entre el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera con los propietarios del SUP-14, estos se adhieren activamente a la iniciativa de la redacción de la presente innovación.

En los terrenos propiedad de D.José Mesa, incluidos en el SUP-14, existía un proyecto de Actuación redactado en 2008 y con licencia concedida por el Exmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, previo a la Formulación del la Modificación puntual Nº32, que modificaba la clasificación de estos suelos a Suelo Urbanizable Sectorizado.

La grave crisis económica que comenzó en el año 2007 hizo inviable que se materializara la Industria prevista en estos suelos. Actualmente la implantación de esta actividad industrial es posible y necesaria, dada la importancia para el municipio de implementar el tejido productivo para generar actividad económica que revierta en el incremento de empleo.

Con el objeto de dar soporte legal a dicha iniciativa se decide de manera consensuada entre los propietarios del SUP-14 y el Ayuntamiento, modificar la categoría de suelo urbanizable de este sector pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado a **Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

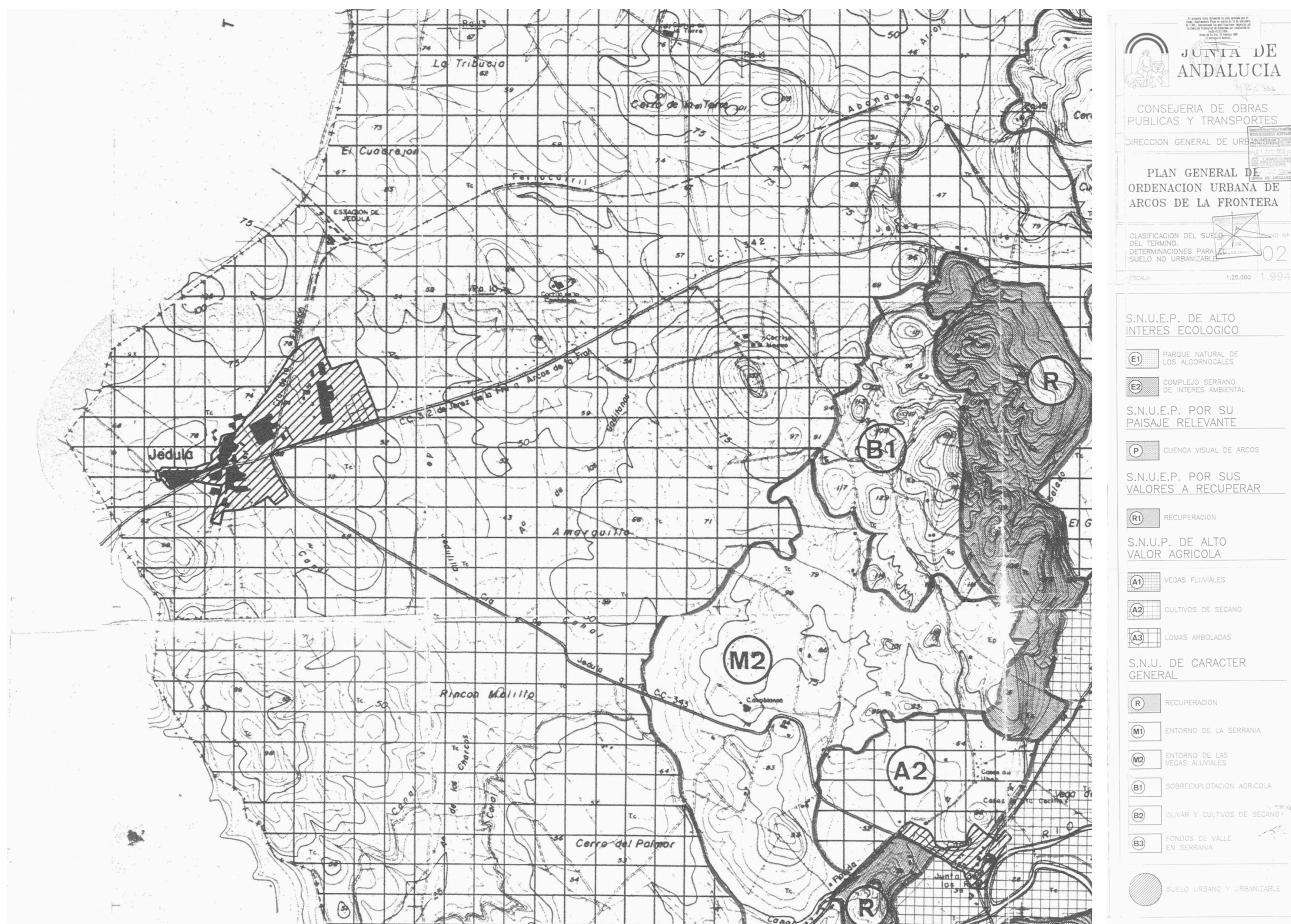
De este modo, y dada la urgencia para la materialización y puesta en marcha de dicha actividad, se puede otorgar la oportuna licencia municipal que ampare dicha actividad, con la presentación del correspondiente Proyecto de Actuación.

#### 3.1. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SUP-13 Y SUP-14 EN EL PGOU DE 1994. MP Nº 32.

EL PGOU vigente de Arcos de la Frontera fue aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 1994, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Texto Refundido el 21 de diciembre de 1.995, publicado en el BOP de fecha 16 de Febrero de 1.996 e inscrito en el RIU con el número 1310.

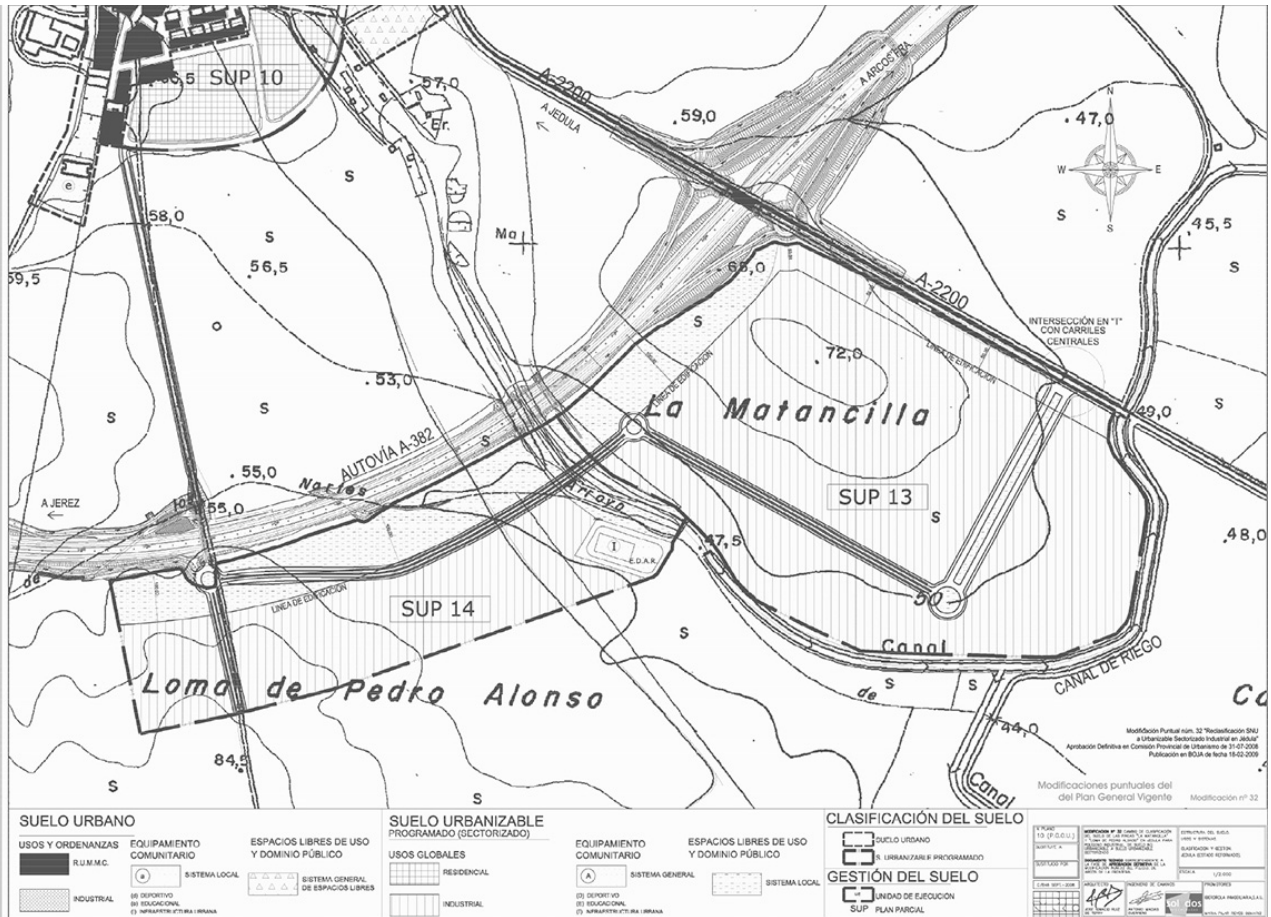
## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Cuando se produjo su aprobación, los sectores SUP-13 y SUP-14, estaban **clasificados** como Suelo No Urbanizable de Alto Valor Agrícola, Subzona A2 “Cultivos de Secano”, lo que se reflejaba en el Plano Nº2.



Tras la Modificación Puntual Nº 32, aprobada definitivamente el 31 de julio de 2008, de El Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera de 1994 quedaban incorporados estos dos sectores quedando establecidas las siguientes determinaciones que remiten al documento de modificación y concretamente en su apartado 6.3 “Normas Urbanísticas” y el “Anexo Nº1: Fichas de Planeamiento” donde figura:





### S.U.P. 13 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación del suelo: Urbanizable Programado (Sectorizado).
- Superficie global: 360.391 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:
  - Uso Industrial: 121.213 m<sup>2</sup>
  - Otros usos: 51.948 m<sup>2</sup>
  - Total: 173.161 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8
- Aprovechamiento:
  - Aprov. Medio: 0,80
  - Aprov. Lucrativo: 288.313 UA
  - Aprov. Susceptible de Apropiación: 213.352 UA (74%)
  - Aprov. de la Administración: 74.961 UA (26%)
- Coeficientes Homogenización:
  - Uso y tipología: 1,50
  - Subzonal: 1,11
- Uso característico: **Industria y almacenaje.**
- Usos obligatorios: Por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación construida una plaza de estacionamiento.
- Usos compatibles: Se permiten los siguientes usos:
  - Industria y almacenaje: Categorías 1,2,3,4 y 5.
  - Comercio, Servicios administrativos y oficinas: Todas las categorías.
  - Garajes y servicios de transportes: Categorías 1,2,3,4,5 y 6.
  - Educativo y cultural: Categoría 1,4 y 5.



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- Religioso: Todas las categorías.
- Hotelero: Categorías 1,2,3 y 4.
- Sanitario: Categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reuniones: Categorías 3,4 y 5.
- Deportivo: Categorías 3 y 4.
- Zonas Verdes.
- Normativa Urbanística:  
Ordenanza Sección 6, Industrial, del Título XII. Capítulo 2.

Como excepción se establece que, para el uso Hotelero, en el ámbito de este Sector, se permitirán tres plantas cumpliendo las condiciones de altura mínima y máximas por planta que se especifican en el Título IV “Condiciones generales de la Edificación”

- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada:
  - a) Reservas Dotacionales:**
    - Mínima Cesión de Espacios libres: 63.879 m<sup>2</sup> (21%)
    - Mínima cesión de Equipamientos Públicos: 14.416 m<sup>2</sup> (4%)
  - b) Viario:**
    - Viario Estructurante: Bulevar (38 m.) Interconexión entre Sectores (20 m.); Ordenación de Acceso a la A-2200 a través de cruce en “T” con carriles centrales.
    - Viario secundario: Entre manzanas edificables (16 m.); perimetrales de manzanas edificables (12 m.)
  - c) Parcela mínima:**
    - 250 m<sup>2</sup>.
- Programación, Planeamiento y Gestión:
  - a) Programación:**
    - Plan Parcial: 2 años
    - Proyecto de Urbanización: 2 años
    - Ejecución: 4 años
  - b) Planeamiento:**
    - Plan Parcial.
    - Proyecto de Urbanización, que contemplará la ejecución de:
      - El Viario Estructurante de los Sectores 13 y 14 (con excepción del de Conexión con el viario actual de Jédula).
      - Accesos del Sector a la A-2220
      - La remodelación y mejora de la EDAR.
      - La conexión de las infraestructuras urbanas con los servicios generales de Jédula.
  - c) Gestión:**
    - El sistema de actuación será el de Compensación.
    - Este sector asumirá tal como establece el art. 113 de la LOUA la financiación y ejecución de su urbanización y específicamente:
      - El Viario Estructurante de los Sectores 13 y 14
      - Accesos del Sector a la A-2220
      - La remodelación y mejora de la EDAR.
      - La conexión de las infraestructuras urbanas con los servicios generales de Jédula.

#### **S.U.P. 14 INDUSTRIAL JÉDULA**

- Clasificación del suelo: Urbanizable Programado (Sectorizado).
- Superficie global: 196.171 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:

### **III. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Uso Industrial: 53.930 m<sup>2</sup>
- Otros usos: 0 m<sup>2</sup>
- Total: 53.930 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8
- Aprovechamiento:
  - Aprov. Medio: 0,80
  - Aprov. Lucrativo: 156.937 UA
  - Aprov. Susceptible de Apropiación: 141.243 UA (90%)
  - Aprov. de la Administración: 15.694 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - Uso y tipología: 1,50
  - Subzonal: 1,94
- Uso característico: **Industria y almacenaje.**
- Usos obligatorios: Por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación construida una plaza de estacionamiento.
- Usos compatibles: Se permiten los siguientes usos:
  - Industria y almacenaje: Todas las categorías.
  - Garajes y servicios de transportes: Categorías 4,5, 6 y 7.
  - Deportivo: Categorías 3 y 4.
  - Zonas Verdes.
- Normativa Urbanística:  
Ordenanza Sección 6, Industrial, del Título XII. Capítulo 2.
- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada:
  - a) Reservas Dotacionales:**
    - Sistema General de Infraestructuras: 7.875 m<sup>2</sup>
    - Mínima Cesión de Espacios libres: 63.879 m<sup>2</sup> (33%)
    - Mínima cesión de Equipamientos Públicos: 7.847 m<sup>2</sup> (4%)
  - b) Viario:**
    - Viario Interconexión entre Sectores (20 m.); Conexión con el viario actual de Jédula.
    - Viario secundario: Entre manzanas edificables (16 m.); perimetrales de manzanas edificables (12 m.)
  - c) Parcela mínima:**
    - 1.000 m<sup>2</sup>.
- Programación, Planeamiento y Gestión:
  - a) Programación:**
    - Plan Parcial: 2 años
    - Proyecto de Urbanización: 2 años
    - Ejecución: 4 años
  - b) Planeamiento:**
    - Plan Parcial.
    - Proyecto de Urbanización, que contemplará la ejecución de:
      - El Viario de conexión con el viario actual de Jédula
  - c) Gestión:**
    - El sistema de actuación será el de Compensación.
    - Este sector asumirá la ejecución del vial de conexión con el viario actual de Jédula.
- Otras determinaciones comunes a ambos sectores:
  - a) Medio ambientales**
    - Se dará cumplimiento al condicionado establecido en el Anexo Nº5 y a las medidas correctoras contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Se contemplarán las conclusiones del Estudio Hidrológico del Arroyo de los Nortes y especialmente aquella que establece que las rasantes de cualquier actuación no será inferior a la cota de 47 metros, pudiéndose tomar como referencia física que las rasantes se encuentren un metro por encima del Canal de Salto al Cielo.
- Todo vertido a realizar al Arroyo deberá obtener previamente la autorización correspondiente del Organismo de Cuenca, es decir de la Agencia Andaluza del Agua.
- b) Arqueológicas
  - Previamente a que se produzca cualquier movimiento de tierras en toda el área, se llevará a cabo una Prospección Arqueológica Superficial al objeto de poder establecer las Medidas Cautelares y Correctoras que sean necesarias para la Protección del Patrimonio Arqueológico que haya sido localizado.

### 3.2. LOS SECTORES SUP-13 Y SUP-14 EN EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE EL PLAN GENERAL DE 1994.

En la sesión plenaria del 28 de junio de 2010, se produce la aprobación definitiva del documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía e inscrita en el RIU con el número 1.310.

La Adaptación Parcial, incluye y asume las determinaciones de la Modificación Puntual Nº 32. Así recoge dicha Modificación en varios apartados de la Memoria de la A.P del PGOU:

- **B7 Modificaciones del Plan General**
- **C1 Clasificación del Suelo** en su apartado d) Suelo urbanizable Sectorizado (SUS), donde aparece en el listado de los suelos así clasificados.
- **C4 Usos, densidades y edificabilidades globales.** En el apartado d) Suelo Urbanizable Sectorizado, se incluye un el cuadro con estas determinaciones que se observa a continuación:

| NÚCLEO DE JÉDULA |              |                |             |                       |                                    |                     |
|------------------|--------------|----------------|-------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------|
| ZONA             | DENOMINACION | CLASE DE SUELO | USO GOBAL   | EDIF. GLOBAL<br>m2/m2 | Nº VDAS SEGÚN<br>PP/ED<br>APROBADO | DENSIDAD<br>Vdas/Ha |
| 1                | RUMMC        | SUC            | RESIDENCIAL | 1,20                  |                                    |                     |
| 2                | INDUSTRIAL   | SUC            | INDUSTRIAL  | 0,70                  |                                    |                     |
| 3                | SUP-10       | SUC            | RESIDENCIAL | 0,40                  |                                    |                     |
| 4                | SUP-11       | SUC            | RESIDENCIAL | 0,40                  |                                    |                     |
| 5                | UE-17        | SUNC           | INDUSTRIAL  | 0,60                  |                                    |                     |
| 6                | UE-18        | SUNC           | RESIDENCIAL | 0,90                  |                                    |                     |
| SECTOR           | SUP-9        | SUS            | RESIDENCIAL | 0,40                  |                                    |                     |
| SECTOR           | SUP-12       | SUS            | INDUSTRIAL  | 0,28                  |                                    |                     |
| SECTOR           | SUP-13       | SUS            | RESIDENCIAL | 0,48                  |                                    |                     |
| SECTOR           | SUP-14       | SUS            | INDUSTRIAL  | 0,27                  |                                    |                     |

- **C5 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.** En este apartado se ha de mencionar que de las áreas de reparto que establecía el PGOU de 1994 sólo quedan vigentes la Nº2 y la Nº8 en la que se incluyen los sectores SUP-13 y SUP-14. El resto quedan sin efectos por pertenecer al Suelo Urbano Consolidado. Resulta fundamental atender a este apartado en cuanto a su contenido ya que dice:

*“Se mantienen, igualmente, a efectos de cálculo de aprovechamientos, los coeficientes de uso y tipología establecidas en el Plan General y que se describen en el Apartado B5 anterior.*

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

*A todos los efectos, los aprovechamientos tipo establecidos para las Áreas de Reparto 2 y 8, se entienden como aprovechamiento medio, definido en el artículo 59.4 de la LOUA. Asimismo, se asimila al concepto de aprovechamiento susceptible de apropiación al aprovechamiento subjetivo establecido en el artículo 59.3.*

*El Plan General establecía la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento tipo, de acuerdo a la legislación vigente en ese momento de su aprobación. Esta cuestión se contrae al 10% del aprovechamiento medio establecido en la LOUA.”*

Esto queda reflejado en el siguiente cuadro extraído del Art.12 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial.

| SECTOR ORIGINAL | EDIFICABILIDADES |        |                   |                  |                   | EDIF. GLOBAL (m2/m2) |
|-----------------|------------------|--------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|
|                 | EDIF. RES. (m2t) | 30% VP | EDIF. TERC. (m2t) | EDIF. IND. (m2t) | EDIF. TOTAL (m2t) |                      |
| SUP-3           | 18.600           |        | 6.200             |                  | 24.800            | 0,80                 |
| SUP-5           |                  |        |                   | 124.800          | 124.800           | 0,48                 |
| SUP-10          | 11.430           |        | 3.810             |                  | 15.240            | 0,40                 |
| SUP-11          | 6.630            |        | 2.210             |                  | 8.840             | 0,40                 |
| SUP-2           | 26420            |        | 8849              |                  | 35.269            | 0,80                 |
| SUP-4           | 39120            |        | 13040             |                  | 52.160            | 0,80                 |
| SUNP-2          | 38.520           |        |                   |                  | 38.520            | 0,60                 |
| SUNP-3          | 120.650          |        |                   |                  | 120.650           | 0,50                 |
| SUP-6           | 84.000           |        | 6.500             |                  | 90.500            | 0,06                 |
| SUP-8           | 85.200           |        | 28.400            |                  | 113.600           | 0,80                 |
| SUP-1           | 53.150           |        | 7.170             |                  | 60.320            | 0,47                 |
| SUP-7           | 45.600           |        | 30.400            |                  | 76.000            | 0,80                 |
| SUP-9           | 7.950            |        | 2.650             |                  | 10.600            | 0,40                 |
| SUP-12          |                  |        | 22.400            | 44.800           | 67.200            | 0,28                 |
| SUP-13          |                  |        |                   | 173.161          | 173.161           | 0,48                 |
| SUP-14          |                  |        |                   | 53.930           | 53.930            | 0,27                 |
| SUNP-6          | 49.978           | 4.602  | 3.000             |                  | 52.978            | 0,55                 |

| SECTOR ORIGINAL | APROVECHAMIENTO |               |         |              |              | 10% am |
|-----------------|-----------------|---------------|---------|--------------|--------------|--------|
|                 | COEF. USO       | APROV. HOMOG. | COEF. R | APROV. TOTAL | APROV. MEDIO |        |
| JP-3            | 1,00            | 24.800        | 1,00    | 24.800       | 0,80         | 2.480  |
| JP-5            | 1,50            | 187.200       | 1,11    | 207.792      | 0,80         | 20.779 |
| JP-10           | 1,00            | 15.240        | 2,00    | 30.480       | 0,80         | 3.048  |
| JP-11           | 1,00            | 8.840         | 2,00    | 17.680       | 0,80         | 1.768  |
| JP-2            | 1,00            | 35.269        | 1,00    | 35.269       | 0,80         | 3.527  |
| JP-4            | 1,00            | 52.160        | 1,00    | 52.160       | 0,80         | 5.216  |
| JNP-2           | 1,00            | 38.520        | 1,33    | 51.360       | 0,80         | 5.136  |
| JNP-3           | 1,00            | 120.650       | 1,60    | 193.040      | 0,80         | 19.304 |
| JP-6            | 4,00            | 362.000       | 1,24    | 448.880      | 0,28         | 44.888 |
| JP-8            | 1,00            | 113.600       | 1,00    | 113.600      | 0,80         | 11.360 |
| JP-1            | 1,00            | 60.320        | 1,69    | 101.941      | 0,80         | 10.194 |
| JP-7            | 1,00            | 76.000        | 1,00    | 76.000       | 0,80         | 7.600  |
| JP-9            | 1,00            | 10.600        | 2,00    | 21.200       | 0,80         | 2.120  |
| JP-12           | 1,50            | 100.800       | 1,94    | 195.552      | 0,80         | 19.555 |
| JP-13           | 1,50            | 259.741       | 1,11    | 288.313      | 0,80         | 28.831 |
| JP-14           | 1,50            | 80.895        | 1,94    | 156.936      | 0,80         | 15.694 |
| JNP-6           | 1,00            | 52.058        | 1,48    | 76.800       | 0,80         | 7.680  |

### 3.3. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-13 "INDUSTRIAL DE JÉDULA".

En 2008, comienza la tramitación del **Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-13 "Industrial Jédula"** que fue aprobado provisionalmente por Exmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en sesión plenaria el **21 de diciembre de 2010**.

El Plan Parcial desarrollaba las directrices establecidas para el Sector 13 "Industrial Jédula" del Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, incorporado a éste por su Modificación Nº 32 aprobada definitivamente por Acuerdo de la C.P.O.T.U. de Cádiz de fecha 31 de Julio de 2008.

Por tanto, se desarrollaba con los parámetros y determinaciones urbanísticas expuestos en el apartado 3.1 anterior de la Modificación puntual Nº32 y que recogía el PGOU de 1994 y cuyos objetivos básicos eran:

- La creación de espacios productivos orientados a las Nuevas Tecnologías.
- Construcción de un nuevo Área de Servicios.
- Creación de un Centro Logístico de distribución de mercancías.
- Apoyo a la comercialización de la agricultura ecológica.
- Atracción de capital para la creación de infraestructuras hoteleras.

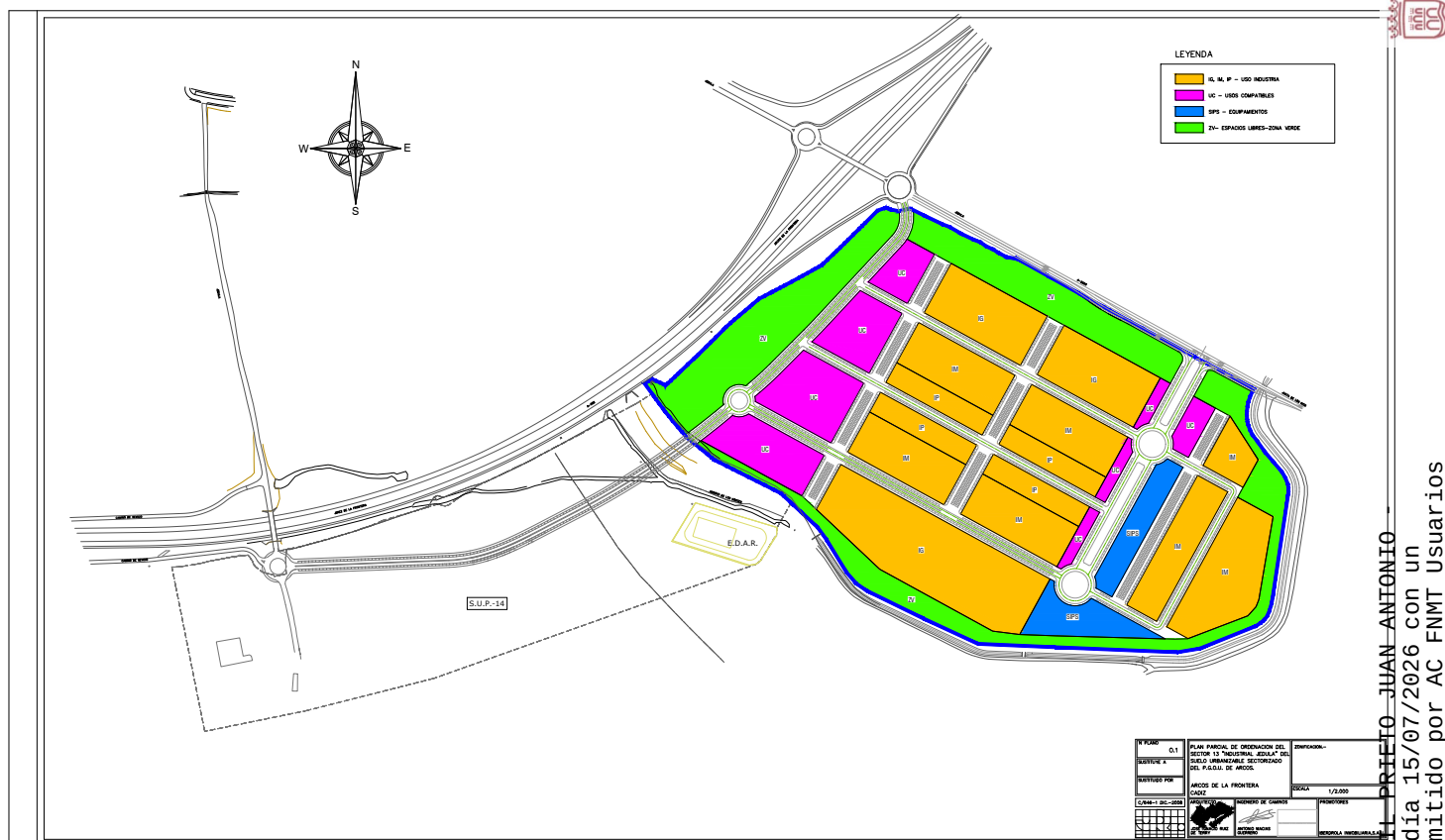


## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

El desarrollo del sector SUP-13 requería de la ejecución de obras de infraestructuras, que necesitaban el desarrollo del Sector SUP-14 en paralelo, entre otras, que eran:

- Infraestructuras de servicios generales necesarios para garantizar los servicios públicos que la propuesta de ordenación demande, mejorando o reforzando las redes de infraestructuras exteriores de conexión.
- El viario Estructurante de este Sector con el Sector 14.
- La remodelación de la Carretera A-2200 exigida por la ejecución de su acceso en "T".
- La mejora, adecuación o nueva construcción, si así fuera necesario, de la Estación de Tratamiento de Aguas Residuales de Jédula.

La ordenación que proponía es la siguiente.



Tras los informes sectoriales emitidos, es cuando se llega a la conclusión de que el sector es inviable económicamente, con lo que se paraliza su tramitación.

### 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

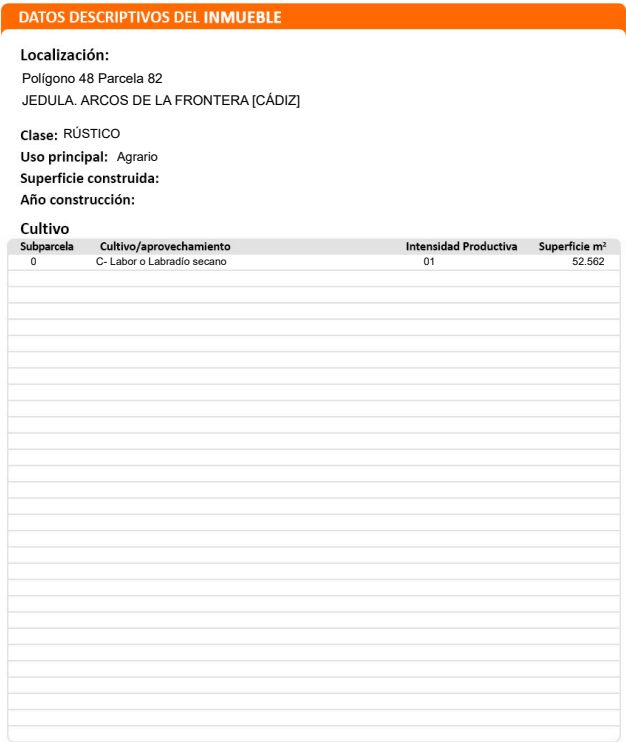
El presente apartado tiene por objeto el análisis registral de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente Innovación, pormenorizando por separado las que conforman los dos sectores que la componen, el SUP-13 y el SUP-14. Para ello, se ha procedido a un análisis de la información contenida en las notas simples registrales obtenidas al efecto. Se incluye la descripción de las parcelas, haciéndose constar igualmente el titular registral, superficie, así como la referencia catastral y la información gráfica de las mismas, contenida en el Plano P.I.6. Estructura de la Propiedad.

Las fichas catastrales actuales son las siguientes:

 **AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

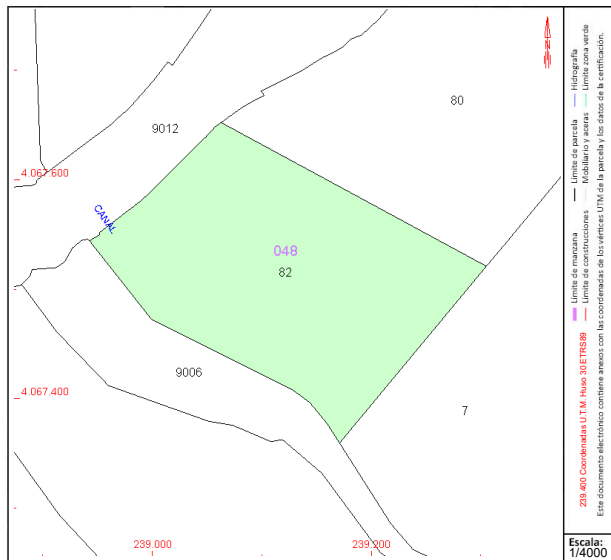
Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

**DILIGENCIA:** El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE REDUJAL" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *grabado provisionalmente* en Sesión Plena celebrada el día 29 de junio de 2026.



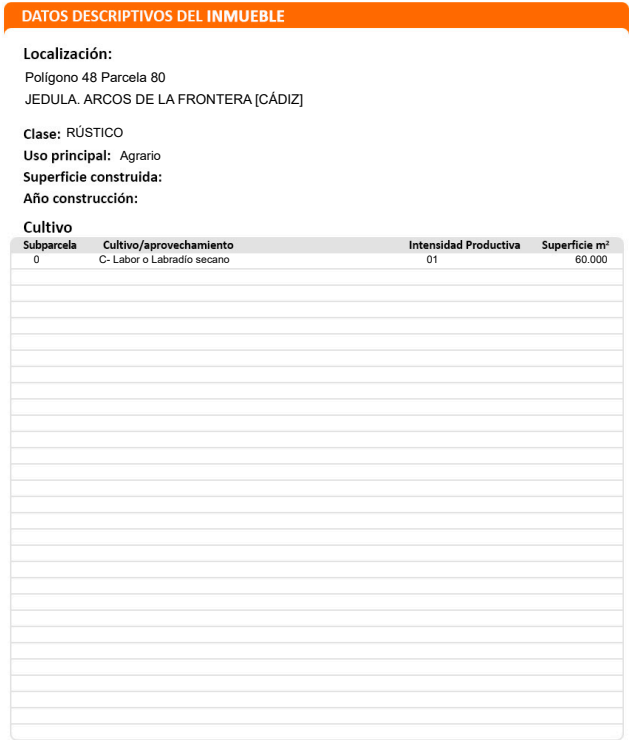
**Referencia catastral:** 53006A048000820000DR

Superficie gráfica: 52.562 m2  
Participación del inmueble: %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 23 de Enero de 2024



**Referencia catastral:** 53006A048000800000DC

Superficie gráfica: 60.000 m2  
Participación del inmueble: %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 23 de Enero de 2024

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

 **AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

**DILIGENCIA:** El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE REDUJAL" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *grabado provisionalmente* en Sesión Plena celebrada el día 29 de junio de 2026.



**Referencia catastral:** 53006A048000070000DT

Este documento electrónico contiene planos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

**240.000** **Coordinadas UTM. Huaso 31ETN389**

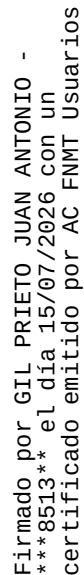
**Escala: 1/8000**

Límite de manzana  
 Límite de parcela  
 Límite de construcciones  
 Límite de mobiliario y áreas  
 Límite de parcelas  
 Hidrografía

4 067 500.00  
 4 067 500.82  
 239 500  
 240 000

80  
 9001  
 048  
 7  
 9006

Martes, 23 de Enero de 2024



**Referencia catastral:** 53006A048000030000DG

Este documento electrónico contiene datos con la coordenada de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

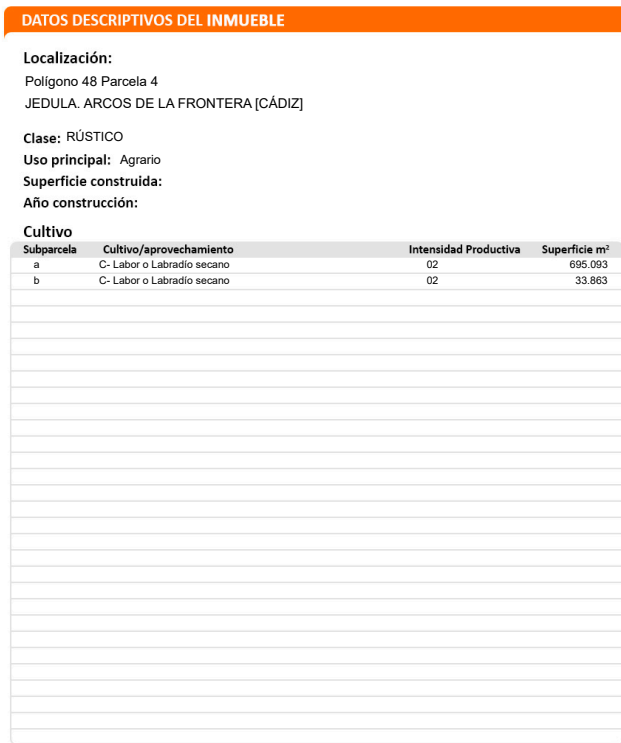
Escala: 1/250000

Martes, 23 de Enero de 2024

 **AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

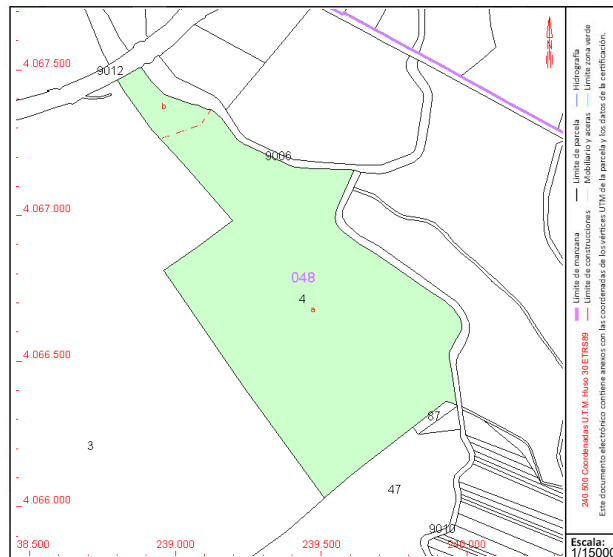
Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

**DILIGENCIA:** El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE REDUJAL" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *grabado provisionalmente* en Sesión Plena celebrada el día 29 de junio de 2026.



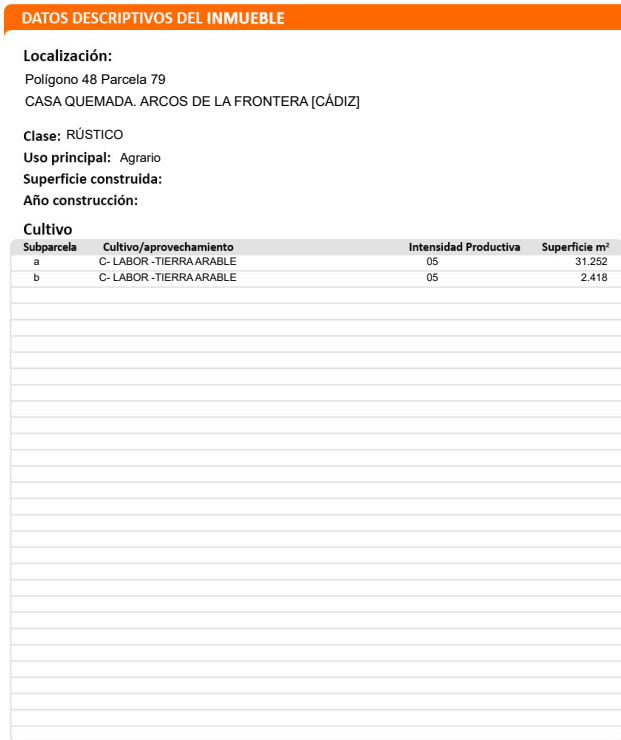
**Referencia catastral:** 53006A048000040000DQ

**Superficie gráfica:** 728.956 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



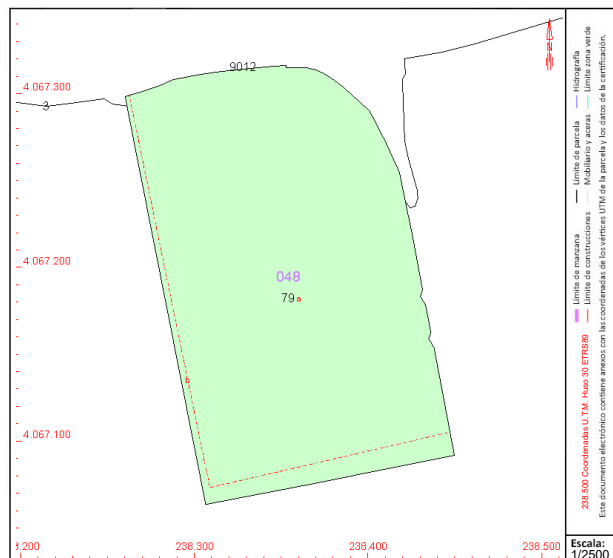
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 29 de Enero de 2024



**Referencia catastral:** 53006A048000790000DR

Superficie gráfica: 33.670 m2  
Participación del inmueble: %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 29 de Enero de 2024

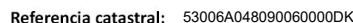
Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



 **AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

**DILIGENCIA:** El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE REDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *grabado provisionalmente* en Sesión Plena celebrada el día 29 de junio de 2026.

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 48.409 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

**Tipo:**

Este documento electrónico contiene avisos con las coordenadas UTM de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

**Escala:** 1/10000

**Legenda:**

- Hidrografía
- Límite de manzanas
- Límite de parcelas
- Mobiliario y áreas
- Límite de construcciones
- Límite de coordenadas UTM de la parcela
- Límites de la certificación

**Coordenadas UTM:** 9012, 9001, 9010, 239 000, 239 500, 240 000, 4 067 500, 4 067 000.

**Número de Parcela:** 048

**Parcela:** 048

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

**Superfície construída:**

**Año construcción:**

Cultivo

Subparcela

Lunes , 29 de Enero de 2024

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Los propietarios de cada uno de ellos son:

## Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -

La totalidad de los terrenos delimitados en este ámbito, son de propiedad privada y de un único propietario.

| ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD INNOVACIÓN LA MATANCILLA |                        |                       |                               |                       |                      |                    |                               |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                                                     | POLÍGONO<br>S/CATASTRO | PARCELA<br>S/CATASTRO | PROPIETARIO                   | DIRECCIÓN             | REFERENCIA CATASTRAL | Sup. Catastral(m²) | Sup. Real. Innovación<br>(m²) | COEFICIENTE:<br>CATASTRO (%) |
| SUP-13                                              | 48                     | 7                     | IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. | C/Alcalá, 265. Madrid | 53006A048000070000DT | 249.281,00         | 245.435,16                    | 68,85                        |
|                                                     | 48                     | 80                    | IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. | C/Alcalá, 265. Madrid | 53006A048000800000DO | 60.000,00          | 61.770,40                     | 16,58                        |
|                                                     | 48                     | 82                    | IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. | C/Alcalá, 265. Madrid | 53006A048000820000DR | 52.562,00          | 55.081,88                     | 14,53                        |
|                                                     |                        |                       |                               |                       |                      | 361.843,00         | 362.287,44                    | 100,00                       |

## Fir

Los terrenos delimitados en este ámbito, son de propiedad privada y de titularidad pública y de varios propietarios que figuran en el siguiente cuadro.

|        |    |      |                                                                                           |                                                              |                      |            |            |        |
|--------|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|------------|------------|--------|
| SUP-14 | 48 | 3(e) | D <sup>a</sup> MARÍA PILAR REYES GOMARIZ<br>Apdo: ANTONIO CAÑADAS SANCHEZ                 | C/ Pintor Valdés Leal, 220. Arcos de la<br>Frontera          | 53006A04800003000D G | 102.754,00 | 104.791,86 | 46,98  |
|        | 48 | 4(b) | ALFREDO ERQUICIA GUARDIOLA                                                                | Urb. El Bosque. Edificio Citrus 19A. Jerez<br>de la Frontera | 53006A04800004000D Q | 33.863,00  | 24.498,24  | 15,48  |
|        | 48 | 79   | PREFABRICADOS Y MÁRMOL<br>HERMEA S.L.                                                     | C/Gutiérrez Piñerez,17.Prado del Rey                         | 53006A04800079000D R | 33.670,00  | 33.000,12  | 15,40  |
|        | 48 | 9006 | CUENCA ATLÁNTICA<br>ANDALUZA.AGENCIA ANDALUZA DEL<br>AGUA CONSEJERÍA DE MEDIO<br>AMBIENTE | Carretera N-IV s/n. Jerez de la Frontera                     | 53006A04809006000D K | 48.409,00  | 7.269,40   | 22,14  |
|        |    |      |                                                                                           |                                                              |                      | 218.696,00 | 169.559,62 | 100,00 |

## 5. AFECCIONES SECTORIALES

En el procedimiento de aprobación inicial de esta Modificación Puntual se solicitarán los informes sectoriales de:

- La Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- La Agencia Andaluza del Agua.
- La Delegación Provincial de Cultura.
- La Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes.

## 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (SUP-13)

Dada la situación del sector, en una posición colindante al núcleo urbano de Jédula, cuenta con las ventajas de la práctica totalidad de las infraestructuras urbanas, al estar situado en las proximidades las líneas o arterias principales de suministro a Jédula y por tanto de fácil implantación. Destacando las infraestructuras viarias, ya que se encuentra en la confluencia del enlace que conforma la autovía A-382 (Jerez - Arcos) con la A-2200 (Jédula – Junta de los Ríos) y la potencialidad que el mismo enlace ofrece para el desarrollo urbano de los suelos.

Siendo la primera de ellas una infraestructura de primer orden para la comunicación de la Bahía con la Sierra de Cádiz y Antequera y por otro lado muy próxima a la autovía A-4 y la A-381 que facilita las comunicaciones entre la Bahía de Algeciras y Sevilla, y con esta última el resto del territorio nacional. Es por tanto muy importante, estableceríamos que crucial, la ubicación estratégica del Sector en el aspecto de las comunicaciones y su potencial para el desarrollo de los usos que en el mismo se pretenden.

Para el resto de infraestructuras se cuenta con los siguientes servicios, debiendo observar en general para la introducción de los mismos, las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental, las medidas correctoras incluidas en el Documento de Alcance Estudio de Impacto Ambiental, las conclusiones establecidas en el Estudio Hidrológico efectuado al Arroyo de Los Nortes, documentos todos incorporados al expediente tramitado para la aprobación de la Modificación Puntual Nº 32 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera:

- **Saneamiento y Depuración:**

El sistema de evacuación existente en la localidad es el unitario en toda la red, aliviando la misma precisamente hacia el Arroyo de los Nortes, emplazado en las inmediaciones (limite sudoccidental) de la zona de actuación, localizándose junto a este la EDAR que debe servir al sistema en terrenos propiedad de la administración, pertenecientes al Sector 14 y colindantes con los del Sector 13.

Por imposición de los informes sectoriales, se establece que el sistema de evacuación en el sector ha de ser separativo

Al estudiar el saneamiento, con la condición de red separativa y para no sobrecargar en todo caso las cabeceras de las redes (unitarias) de la ciudad, establecemos como criterio de desarrollo de las redes, el desarrollo en paralelo de ambas por gravedad, siguiendo el trazado del viario ordenado y concentrando el desagüe hacia el punto bajo de la cuenca (junto a la derivación del Canal del Salto al Cielo), de forma que las aguas pluviales sigan su curso a través del arroyo y las aguas residuales sean conducidas mediante emisario hacia la EDAR.

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

La EDAR a ejecutar en los terrenos ocupados por la actualmente existente basada en la tecnología de lechos de turba y que se encuentra fuera de servicio, de acuerdo con el Concesionario del servicio de saneamiento y depuración (AQUALIA) en el municipio de Arcos de la Frontera, atenderá a las siguientes características:

Depuradora Biológica (para 3.500 hab/equiv) con aireación prolongada, con línea de agua doble con decantadores secundarios y desinfección en la salida, dotada con bypass entre cada uno de sus elementos, línea de lodos compuesta por espesador y edificio de deshidratación mediante centrifuga y silo acumulador de lodos. La línea de lodos estará desodorizada. (Jédula cuenta con 2.407 hab. a 1/1/2007)

La red de saneamiento (residuales) a establecer en la urbanización del Sector 13 conectará directa y exclusivamente con la EDAR.

- **Abastecimiento**

Para el abastecimiento del sector, se cuenta con las infraestructuras existentes en el núcleo, suficientes para facilitar las dotaciones según informe del Concesionario del servicio municipal (Aqualia) emitido durante a tramitación de la modificación puntual Nº 32 del PGOU de Arcos. No obstante, se ha solicitado nuevo informe actualizado el cual se adjunta en la Memoria de Ordenación.

El Núcleo Secundario de Jédula se abastece de agua embalsada mediante la red de distribución del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, por lo que se solicitado informe de la disponibilidad de los recursos hídricos para el sector 13. (Justificante en Memoria de Ordenación).

Contándose para el abastecimiento de un deposito de 900 m<sup>3</sup> y estando asistido el servicio en alta por el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana.

La dotación de agua a la zona se cifra a priori en función de la superficie del sector, a razón de 7 lit/seg, de los cuales el 40% corresponden al empleo en riego y el resto a las necesidades de las actividades a desarrollar.

El punto de conexión a la red de abastecimiento municipal se sitúa en la conducción de 200 mm de diámetro existente en la Calle Los Naranjos, según se especifica en el plano correspondiente "Infraestructuras existentes".

Para el desarrollo de la red de abastecimiento, se ejecutará una arteria de 200 mm de diámetro, en fundición dúctil que, desde la citada calle, alcanzará los terrenos del Sector 13, a través del vial estructurante definido en la Modificación puntual Nº 32 del PGOU de Arcos, que discurre por el Sector 14.

La cota del depósito se encuentra situada a 102 metros sobre el nivel del mar, mientras que los suelos a desarrollar presentan curvas de nivel entre las cotas 50 y 70, por tanto, la presión de suministro a parcelas esta garantizada, ya que oscilaría entre 3 y 5 bares.

- **Electricidad**

Consultada a la compañía suministradora, se pone de manifiesto la existencia de una línea doble de 15/20 kv de 240 mm<sup>2</sup> de sección en aéreo que discurre sobre "La Matancilla" en paralelo con la carretera A-2200.

La posibilidad de conexión es factible para la previsión máxima de potencia requerida por el Sector del orden de 9.000 KW, sin mas que abrir el bucle de una de las líneas y ampliar el circuito.

Previamente, será preciso soterrar la línea, con trazado a establecer por espacios públicos y en paralelo con la línea actual.

### III. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

E-Distribución emite Informe al nuevo Plan General que se está redactando actualmente, en el que se indica que en el Plan de Inversiones de e-distribución para 2024 está prevista una nueva red de alta tensión LAT LA280 “30066086 SX.04384-Mirabla-Arcos 66kV” de doble circuito, desde la subestación de Mirabal en Jerez hasta la subestación de Arcos, proyecto que actualmente está en tramitación, optándose por el trazado de la alternativa 2 al norte de Jédula. Se solicita, nuevo informe en base al nuevo Plan de Inversiones de e-distribución para 2024.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado:

El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios





EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.  
C/ Caracolas, S/N  
11.011 - Cádiz

Ref. Solicitud: 174950 CASMPR181

**IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**  
A/a.D. JAIME TORRES GARCÍA.  
C/ ALCALÁ, 265  
28.027.- MADRID.

Cádiz, a 26 de agosto de 2020

SECTOR SUO-J1 "LA MATANCILLA", 9.379 KW.

Muy Sres. nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de **9.379 KW (AT) para el Sector SUO-J1 "LA MATANCILLA"** (suelo urbanizable en Jédula), en el término municipal de Arcos de la Frontera, Cádiz, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente, únicamente, al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **+34 954 41 73 11** o a través del correo electrónico [joaquin.abad@enel.com](mailto:joaquin.abad@enel.com). En nuestra página web [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com), podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

**EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. Unipersonal**  
Gestión de Planes Singulares Sur

 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

**DILIGENCIA:** El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTO 1.º del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Se-

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

### III. MEMORIA DE INFORMACIÓN

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- **Telefonía**

La conexión de telefonía se efectuará, estableciendo una canalización de 4 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, con desarrollo en planta por la margen izquierda de la carretera A-2200 y conectando en las redes que la CTNE tiene establecidas en paralelo con la A-382, que actualmente constituye la travesía de Jédula. Estas redes ofrecen la posibilidad de asistir las necesidades de telecomunicaciones del Sector.

- **Gas**

La conexión de gas, que asegura el suministro, se establece de la línea de alta presión, menor de 16 bar, localizada en paralelo con la carretera A-2200 y en la margen contraria de la zona de actuación. Esta línea construye la alimentación a Jédula y forma parte de una derivación en la línea de alta presión principal que una desde Algeciras, Junta de los Ríos con Jerez de la Frontera.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE IEDULA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

MEMORIA DE ORDENACIÓN



## 1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La presente Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13 ubicados en Jédula, tiene el objeto de **establecer las directrices pormenorizadas para el desarrollo urbanístico de ambos sectores**, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Para el **SUP-14**, se propone un cambio de categoría, que agilice y acorte el tiempo para la implantación y funcionamiento de la actividad industrial ya propuesta en 2007 y que quedó paralizada por la crisis económica, de modo que pasa de **Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable No Sectorizado (en adelante SUNP-7)**. **Parte de este Sector cambia de clasificación pasando a ser Suelo No Urbanizable** estando afectado por la zona de Dominio Público Hidráulico y la zona de inundabilidad del Arroyo de las Nortes. El DPH, de acuerdo con lo establecido en el Documento de Alcance debe ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Específica, Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el Art.46 de la LOUA (Art.14 de la LISTA), debe ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Además, los Suelos Inundables, de acuerdo con el antedicho Art.46 de la LOUA, debe clasificarse igualmente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, si bien con la Ley 7/2021 (LISTA), quedarían en situación de Suelos Rústicos Preservados por la existencia acreditada de procesos naturales susceptibles de generar riesgos, mientras subsistan dichos procesos.

Al incorporar la ordenación detallada del **sector SUP-13 se modifica su categoría con lo que este sector pasará a ser un Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado (en adelante SUO-12)**.

En 2014 el Ayto. aprobó el Avance del nuevo PGOU, en el que se determinaba para el sector la necesidad de alteraciones motivadas en la adopción de nuevos criterios y objetivos de ordenación. A raíz de este avance se consensua con el Ayto. la elaboración del presente documento de modificación puntual y ordenación del sector SUP-13, ante la manifiesta necesidad de poner en carga este suelo industrial de Jédula a corto-medio plazo. La presente innovación pretende su incorporación al documento de revisión del PGOU de Arcos, tramitándolo por tanto de forma independiente, pero en paralelo.

Con la finalidad de hacer viable económicamente el sector, se pretende con esta Modificación Puntual del PGOU de los Sectores 13 y 14 reducir y redistribuir las cargas de los mismo (viales estructurantes, conexiones viarias entre los dos sectores, nueva solución EDAR) y contemplar la disminución de la cesión del aprovechamiento medio al Ayto. al 10%, que se introduce en la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Arcos.

La Ordenación Detallada del SUO-12, contempla en la misma, una unidad ejecución.

La intención de IBIDI, consensuada con el Ayto., es que este documento de modificación del PGOU contenga asimismo la ordenación pormenorizada del Sector 13 (PPO), y se tramite ésta de forma simultánea.

En resumen, el objeto de esta innovación es;

1. **La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.**
2. **La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo SUNP-7)**
3. **La modificación de categoría del sector SUP-13, incorporando a la Modificación Puntual la Ordenación Detallada. (Nuevo SUO-12)**

4. **Se modifica la clasificación de parte del SUP-14 pasando a ser Suelo No Urbanizable.**

Por tanto, se describe la propuesta en dos apartados diferenciados.

1. **La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera.**

El fin de esta innovación es mejorar y posibilitar las condiciones de desarrollo del ámbito objeto de la modificación para hacerlo económicamente viable. No obstante, mantiene los **objetivos básicos** que substantiaron la modificación Nº32 que incorporó estos suelos al suelo Urbanizable y recoge el PGOU de Arcos de 1994 y son;

- La creación de espacios productivos orientados a las Nuevas Tecnologías.
- Construcción de un nuevo Área de Servicios.
- Creación de un Centro Logístico de distribución de mercancías.
- Apoyo a la comercialización de la agricultura ecológica.
- Atracción de capital para la creación de infraestructuras hoteleras.

El desarrollo del sector SUO-12 requería de la ejecución de obras de infraestructuras, que necesitaban el desarrollo del Sector SUNP-7 en paralelo. No obstante, el cambio de modelo posibilita el desarrollo independiente de ambos sectores, ya que el viario estructurante que los une, podrá desarrollarse por fases para ser funcional para cada sector, en el momento en el que cada uno se desarrolle. En este caso, el sector cuyo desarrollo se pretende a corto plazo es el SUO-12. Las **obras de infraestructuras necesarias** son:

- Infraestructuras de servicios generales necesarios para garantizar los servicios públicos que la propuesta de ordenación demande, mejorando o reforzando las redes de infraestructuras exteriores de conexión, como la acometida en AT a la nueva Subestación.
- El viario Estructurante del Sector 13 que conecta con el Sector 14.
- La remodelación de la Carretera A-2200 exigida por la ejecución de su acceso en "T".

En cuanto a las determinaciones que se establecen para el SUNP-7, son aquellas conducentes, como se ha expuesto y en consonancia con los objetivos de la Modificación Nº32, a posibilitar en él, el desarrollo parcial del suelo productivo, a través de un Proyecto de Actuación, hasta que sea viable su desarrollo completo. De esta manera no se ve trabada una cierta y concreta iniciativa industrial que impulsará la economía y el empleo.

El desarrollo del SUNP-7 se fundamentará según los procedimientos establecidos en la Ley7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), además de la preceptiva Propuesta de Delimitación de actuaciones de transformación urbanística que fije pormenorizadamente las determinaciones para el desarrollo del sector, se establecen las siguientes determinaciones vinculantes:

- La remodelación del viario de conexión con el núcleo principal de Jédula a través del paso elevado sobre la A-382.
- El viario Estructurante del Sector 14 que conecta con el Sector 13.
- La Zona Verde Local adyacente a la Autovía A-382.

Ambos sectores deben costear el puente sobre el arroyo de las Nortes del viario estructurante que los conecta. El coste que debe asumir cada sector para su construcción será proporcional al aprovechamiento que cada sector sea susceptible de materializar. Su desarrollo no será necesario hasta tanto en cuanto no se desarrollen ambos sectores ya que la actividad prevista a corto-medio plazo está diseñada para poder funcionar de manera independiente en ambos sectores. Por tanto, como única carga compartida se señala:

- La construcción del puente sobre el Arroyo de las Nortes del viario estructural que conecta los Sectores SUO-12 y SUNP-7

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

En los siguientes cuadros se resumen los parámetros urbanísticos propuestos resultantes para los Sectores SUO-12 y SUNP-7.

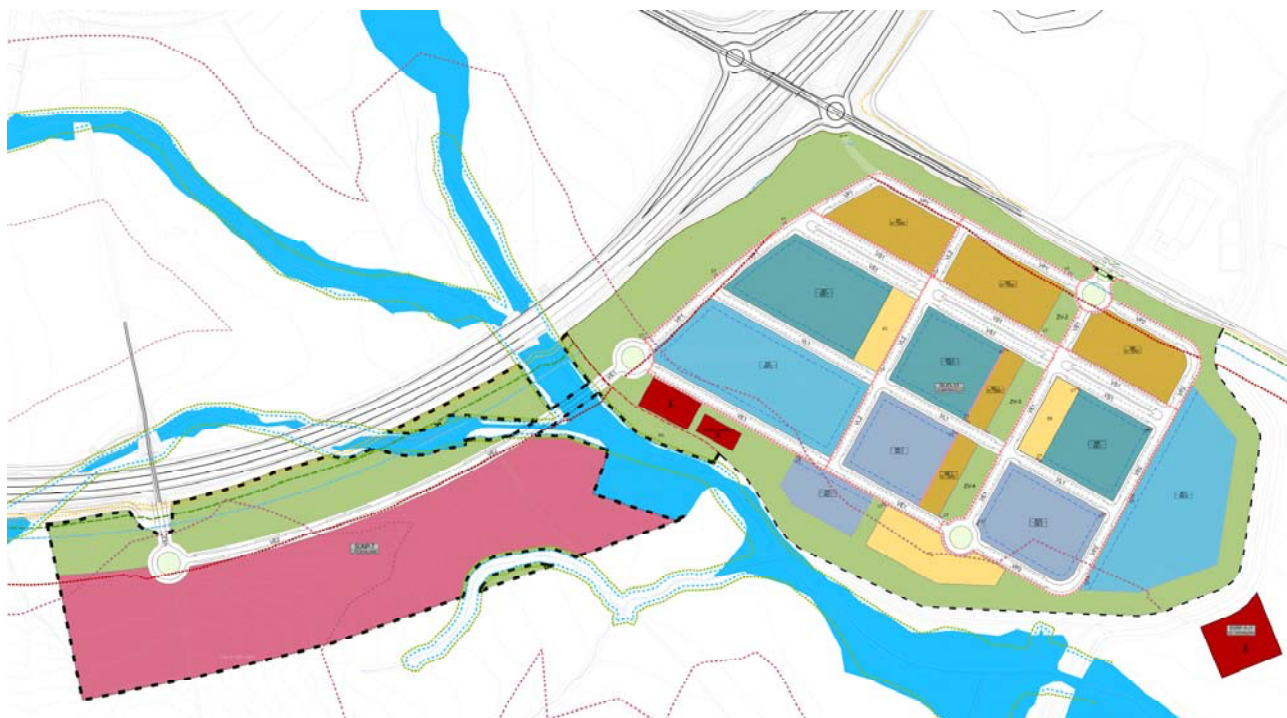
## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUNP-7. Jédula (SUP-14)

|                               |                            |                                    |             |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------|
| Clasificación del Suelo:      | URBANIZABLE NO SECTORIZADO | Usos incompatibles:                | RESIDENCIAL |
| Superficie Bruta (m²):        | 169.559,62                 | Sup.Suelo con Aprovechamiento (m²) | 169.559,62  |
|                               |                            | Sup.Suelo Público Asociado (m²)    | 0,00        |
| Coef. Edificabilidad (m²/m²): | 0,4000                     | Min.Edif. Terciaria ( m²):         | 0,00        |
| Máx. Edificabilidad (m²):     | 67.823,85                  |                                    |             |
| Máx. Edif. INDUSTRIAL (m²):   | 67.823,85                  |                                    |             |

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUO 12. Jédula (SUP-13)

|                               |                      |                                        |            |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------------------|------------|
| Clasificación del Suelo:      | URBANIZABLE ORDENADO | Uso Dominante:                         | INDUSTRIAL |
| Superficie Bruta (m²):        | 362.287,44           | Sup.Suelo con Aprovechamiento (m²)     | 362.287,44 |
|                               |                      | Sup.Suelo Público Asociado (m²)        | 3.000,92   |
| Coef. Edificabilidad (m²/m²): | 0,5000               | Min.Edif. Terciaria ( m²):             | 54.343,12  |
| Máx. Edificabilidad (m²):     | 181.143,72           |                                        |            |
| Máx. Edif. INDUSTRIAL (m²):   | 126.800,60           |                                        |            |
| Área de Reparto:              | AR-8                 | Aprovechamiento medio:( AR-8)          | 0,8000     |
| Coef. Subzonal:               | 1,0667               | Aprov. objetivo en Subzona (UA):       | 289.829,95 |
| Coef. Tipológico:             | 1,5000               | Derechos de los Prop. En Subzona (UA): | 260.846,96 |
|                               |                      | Cesión Aprovechamiento (10%)           | 28.983,00  |
|                               |                      | Excesos/Defectos                       | 0,00       |

El siguiente plano refleja el ámbito completo de la Modificación, Sectores SUO-12 Y SUNP-7.



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

| CLASIFICACIÓN                                                         | CALIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DETERMINACIONES GRÁFICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE</p> <p>DELIMITACIÓN DE SECTORES</p> | <p>USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE</p> <p>TERCIARIO</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>INDUSTRIAL. SERVICIOS AVANZADOS</p> <p>INDUSTRIAL. INDUSTRIA AUXILIAR</p> <p>INDUSTRIAL. INDUSTRIA SINGULAR</p> <p>DOTACIONES</p> <p>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</p> <p>SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS</p> <p>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS</p> | <p>ALINEACIÓN</p> <p>ALINEACIÓN INTERIOR</p> <p>DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN</p> <p>LÍMITE DE CAMBIO DE ORDENANZA</p> <p>CARRIL-BICI</p> <p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS</p> <p>ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN.CTRA.</p> <p>ZONA DE SERVIDUMBRE.CTRA.</p> <p>ZONA DE AFECCIÓN.CTRA.</p> <p>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO</p> <p>ZONA DE SERVIDUMBRE. DPH</p> <p>ZONA DE AFECCIÓN.DPH</p> |

## 2. La Ordenación Detallada del sector SUO-12, incorporándola a la Modificación Puntual.

La propuesta de ordenación, es el reflejo de los parámetros urbanísticos antes expuestos y entre sus objetivos principales y generales se encuentran:

- La preparación de suelo de uso industrial y compatible para obtener un modelo empresarial generador de empleo estable.
- Desarrollo de un sector servicios local diversificado, sostenible y de calidad.
- La creación de espacios productivos orientados a las Nuevas Tecnologías.
- Construcción de un nuevo Área de Servicios.
- Creación de un Centro Logístico de distribución de mercancías.
- Apoyo a la Comercialización de la agricultura ecológica.
- Atracción de capital para la creación de infraestructuras hoteleras.
- Controlar el valor del suelo y la especulación, como elemento estabilizador aumentando la oferta.
- Completar la trama urbana mejorando las comunicaciones de la zona.
- Creación de nuevos equipamientos urbanos en esta zona tan deficitaria de ellos.

El modelo concreto se formaliza basado en una serie de requerimientos y objetivos específicos que son;

- Formalización y cualificación de la entrada al Sector, mediante la remodelación de la carretera A-2200 para la ejecución de un acceso en "T".
- Ejecución del viario estructurante interior del sector desde la entrada localizada sobre la A-2200, hasta su conexión mediante un puente sobre el Arroyo de las Nortes, que lo une con el sector 14.
- La localización de usos terciarios en la fachada del Sector a la carretera A-2200, de modo que el sector ofrezca una imagen amable y dotada de la singularidad con la que se formalizan estos espacios productivos, generando una imagen atractiva, a la vez que se incentiva la mixticidad de actividades posibles a desarrollar en el Sector.
- El sistema local de espacios libres se localiza preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No Urbanizable en las zonas del sector en contacto con las Carreteras A-382 y A2200.
- El diseño del espacio público del Sector incorpora los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se vela por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- El desarrollo normativo tiene como característica básica la flexibilidad de sus determinaciones, concretándose en la posibilidad de agregación y segregación de parcelas que permita adaptar el espacio productivo a las cambiantes condiciones de mercado.
- La zonificación y pormenorización del uso del Sector 13 permite una diversificación adecuada de la oferta productiva, posibilitando el asentamiento de diferentes tipos de actividad, desde la de alto consumo de suelo (parcelas mayores a 25.000 m<sup>2</sup>) hasta la pequeña industria de mínimo consumo de suelo (parcelas de 500 m<sup>2</sup>). Asimismo, los límites de parcelación de cada una de las zonas planteadas permiten, dentro de la misma opción tipológica, múltiples soluciones.
- Otro aspecto refuerza la flexibilidad de la implantación de usos, es la compatibilidad de usos respecto al dominante de cada zona, habilitando, la aparición actividades complementarias de la principal.
- Procurar que las actividades estén estructuradas y organizadas de manera que se establezcan sinergias en los procesos productivos.
- Reducir la generación de residuos, fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos.
- Minimizar los efectos sobre la calidad del aire y, prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica.
- La localización de la reserva de Sistema Local de Espacios Libres garantiza la permeabilidad a los sistemas naturales y vela por la buena integración en el lugar y en el paisaje. El espacio libre también como banda de soporte de los equipamientos públicos.
- Conformar una nueva imagen del sector, integrada en el contexto urbano y natural.
- Control proyectual de los límites de sector y de los límites de la parcela.
- Inserción de las infraestructuras en el territorio proyectándolas conjuntamente con elementos de protección y/o integración a través de topografías nuevas o existentes.

Para el desarrollo de este sector se plantea 1 Unidad de Ejecución, la ordenación pormenorizada se reflejan en el plano.

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



Pormenorizando los parámetros de ordenación resultantes del Sector SUO-12:

| TERCIARIO |                  |               |               |                             |
|-----------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
|           | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF.   | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| M1        | 9.655,71         | 1,5092        | 60,00         | 14.572,07                   |
| M4        | 10.027,73        | 1,5092        | 60,00         | 15.133,51                   |
| M5.1      | 3.272,89         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,34                    |
| M6.1      | 3.272,73         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,09                    |
| M8        | 9.779,64         | 1,5092        | 60,00         | 14.759,10                   |
|           | <b>36.008,70</b> | <b>1,5092</b> | <b>60,00</b>  | <b>54.343,12</b>            |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

| INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS |                                 |             |               |                                             |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------|---------------------------------------------|
|                                | SUP. SUELO<br>(m <sup>2</sup> ) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) |
| <b>M2</b>                      | 18.761,07                       | 1,3000      | 80,00         | 24.389,39                                   |
| <b>M5.2</b>                    | 12.355,53                       | 1,3000      | 80,00         | 16.062,19                                   |
| <b>M9</b>                      | 11.810,04                       | 1,3000      | 80,00         | 15.353,05                                   |
|                                | <b>42.926,64</b>                | <b>1,30</b> | <b>80,00</b>  | <b>55.804,63</b>                            |

| INDUSTRIA. AUXILIAR |                                 |             |               |                                             |
|---------------------|---------------------------------|-------------|---------------|---------------------------------------------|
|                     | SUP. SUELO<br>(m <sup>2</sup> ) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) |
| <b>M6.2</b>         | 12.355,38                       | 1,07        | 60,00         | 13.268,21                                   |
| <b>M7</b>           | 6.711,40                        | 1,07        | 60,00         | 7.207,25                                    |
| <b>M10</b>          | 15.380,33                       | 1,07        | 60,00         | 16.516,65                                   |
|                     | <b>34.447,11</b>                | <b>1,07</b> | <b>60,00</b>  | <b>36.992,10</b>                            |

| INDUSTRIA SINGULAR |                                 |             |               |                                             |
|--------------------|---------------------------------|-------------|---------------|---------------------------------------------|
|                    | SUP. SUELO<br>(m <sup>2</sup> ) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) |
| <b>M3</b>          | 27.824,14                       | 0,60        | 50,00         | 16.694,48                                   |
| <b>M11</b>         | 28.848,98                       | 0,60        | 50,00         | 17.309,39                                   |
|                    | <b>56.673,12</b>                | <b>0,60</b> | <b>50,00</b>  | <b>34.003,87</b>                            |

| RESUMEN USOS LUCRATIVOS |                                 |               |               |                                             |
|-------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|
|                         | SUP. SUELO<br>(m <sup>2</sup> ) | COEF. EDIF.   | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) |
| <b>TERCIARIO</b>        | <b>36.008,70</b>                | <b>1,5092</b> | <b>60,00</b>  | <b>54.343,12</b>                            |
|                         | <b>134.046,87</b>               | <b>VARIOS</b> | <b>VARIOS</b> | <b>126.800,60</b>                           |
|                         | <b>170.055,57</b>               | <b>1,0652</b> |               | <b>181.143,72</b>                           |

| DOTACIONES |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|
|------------|--|--|--|--|

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

| ESPACIOS LIBRES               | SUP. SUELO (m²)  | EQUIPAMIENTOS     | SUP. SUELO (m²)  |
|-------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| ZV 1                          | 83.928,58        | ES                | 3.818,38         |
| ZV2                           | 1.930,30         | EC                | 3.818,38         |
| ZV 3                          | 3.256,60         | ED                | 8.771,27         |
| ZV 4                          | 3.103,09         |                   |                  |
|                               |                  |                   | <b>16.408,03</b> |
|                               | <b>92.218,57</b> |                   |                  |
| VIARIO                        | SUP. SUELO (m²)  | INF.URBANA        | SUP. SUELO (m²)  |
| Reserva Viario                | 720,45           | CT                | 130,00           |
| V.SG-VE1                      | 20.668,88        | SUBESTACIÓN       | 3.000,92         |
| V.SL-VP1                      | 12.015,89        | PUNTO LIMPIO      | 1.430,00         |
| V.SL-VP2                      | 11.034,31        |                   |                  |
| V.SL-VS1                      | 18.506,86        |                   | <b>4.560,92</b>  |
| V.SL-VL1                      | 9.902,67         |                   |                  |
| V.SL-VL2                      | 6.195,29         |                   |                  |
|                               | <b>79.044,35</b> |                   |                  |
| <b>SUPERFICIE SECTOR (m²)</b> |                  | <b>362.287,44</b> |                  |

La presente Modificación Puntal Nº63, implica el cambio de las fichas urbanísticas de los sectores SUP-13 y SUP-14.

Así mismo implica la modificación de los Planos P2, P4, P6, P9 y P12 de la Adaptación Parcial, los cuales se incluyen en los Planos de Información. Estos planos modificados se incluyen en los Planos de Ordenación y cuya relación es la siguiente:

- P.O.1. PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS
- P.O.1.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. P.2 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. P.4 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.3. SISTEMAS GENERALES. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN. P.6 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.4. USOS GLOBALES, ZONAS Y SECTORES. P.9 A.P. PGOU 94
  - P.O.1.5. RED DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTE PÚBLICO. P.10 A.P. PGOU 94



## 2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN

### 2.1. FUNDAMENTO LEGAL.

El artículo 36 de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), recoge el régimen de la innovación de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, diferenciando entre revisión y modificación, las que se describen en los artículos 37 y 38 respectivamente.

Se desprende de estos artículos de la Ley el **carácter de modificación** del PGOU de la presente innovación, al no contener alteraciones de su ordenación que supongan la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la citada Ley.

En este sentido, la vigente LOUA dispone, que en lo referente al Régimen de Revisión de los instrumentos de planeamiento (art. 37), como contrapartida al Régimen de Modificación en el que nos encontramos, que *“Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.”*

A su vez, el **artículo 38** establece que *“Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación”*. Por lo que debe aplicarse el artículo 36 de la LOUA, referente al régimen de la innovación, y así *“Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos”*.

La realización de la presente modificación queda amparada a su vez, por el **art.38.3** que especifica que *“la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”*.

Por ello, a tenor de la recuperación del sector y del aumento de la capacidad de inversión para fortalecer el tejido productivo de la ciudad, que revierta en el consecuente aumento del empleo que generará el desarrollo del sector industrial. Consecuencia de esta recuperación, después de la grave crisis económica que ha caracterizado la última década, se considera el momento oportuno para proponer la presente modificación, que se ajusta y se adecua a las nuevas demandas, necesidades y posibilidades de inversión, para fortalecer la economía y la empleabilidad de la ciudad.

### **3. JUSTIFICACIÓN, ANÁLISIS Y CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (SUO-12)**

La estructura urbana que genera la propuesta de ordenación elegida, que es la articulación existente entre el sistema de espacios públicos y espacios edificables, tiene en el viario su elemento estructurador y jerarquizador. Sus elementos principales son los siguientes.

#### **3.1. SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

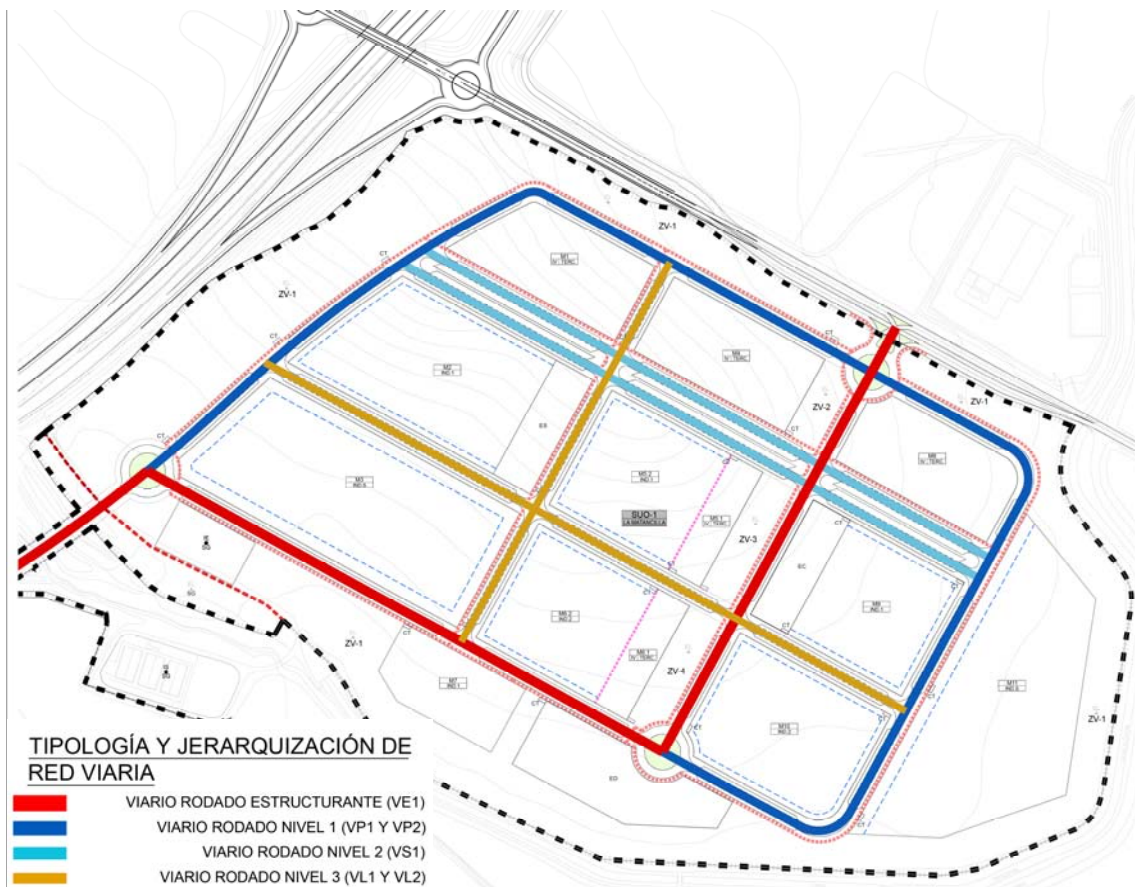
El sistema de espacios públicos se compone de:

- La Red Viaria y,
- Los Espacios Libres

##### **3.1.1. RED VIARIA.**

La estructura viaria es el elemento básico que estructura la ordenación y da soporte a las actividades del sector. Es básico, tanto desde el punto de vista de la eficacia sectorial de la propia red, buen funcionamiento del tráfico, como del logro de la necesaria flexibilidad y racionalidad de la parcelación, siendo soporte de la actividad a acoger.

Los principios básicos a partir de los que se ordena son por un lado, dotar al sector de un acceso adecuado que lo conecte con los viarios territoriales (A-382 y A-2200) y por el otro, desarrollar las conexiones y organizar la circulación interior teniendo como elemento principal el viario estructurante VE1, que organiza la conexión del tráfico interior-exterior.



La estructura viaria propuesta resuelve dos cuestiones que son:

### 1. Conexión territorial

La accesibilidad desde grandes arterias de comunicación territorial suele constituirse en uno de los principales criterios que orientan las decisiones de emplazamiento de actuaciones urbanísticas vinculadas, como el caso que nos ocupa, al desarrollo de Actividades Económicas. La optimización de los accesos desde arterias de rango supramunicipal suele actuar como un condicionante básico para garantizar la competitividad de la operación en el escenario subregional y como el principal argumento sobre el que gravita su condición estratégica.

La ordenación detallada del Sector SUO-12 tiene la responsabilidad de desarrollar la solución establecida en la Modificación Nº 32 que recoge el Plan General para resolver la articulación entre la red viaria local, la Autovía A-382 (Jerez-Arcos) y la carretera A-2200 (Jédula-Junta de Los Ríos).

- El viario con mayor rango de jerarquía y por tanto el soporte principal de acceso a los sectores es la Autovía A-382. La conexión con la A-382 se resuelve desde el enlace existente, que conecta con la A-2200. En un futuro se podría plantear la ampliación de la rotonda del enlace, generando un acceso directo e inmediato al sector.  
El objetivo de esta actuación es diseñar adecuadamente la confluencia de los ramales de acceso-salida de la Autovía, con el viario estructurante del Sector (VE1) y la carretera comarcal.
- El acceso principal al Sector SUO-12 se configura a través de la A-2200, carretera Jédula -Junta de los Ríos. Para la conexión con esta carretera se diseña una intersección en "T" normalizada en la A-2200 con la finalidad de canalizar adecuadamente tanto el tráfico que, con origen en el núcleo de población de Jédula, tenga como destino el Parque Industrial, como el flujo de paso hacia el enlace con la A-382. Esta intersección en "T", tiene un carril central de espera de vehículos y carril de aceleración y deceleración desdoblado la carretera. Se refuerza el firme de la calzada en todo el tramo.
- Esta intersección enlaza con el viario estructurante VE1 que discurre por el interior del sector SUO-12 hasta el SUP-14, enlazando al sur con el paso elevado sobre la A-382, que conecta con el núcleo de Jédula. Siendo este el segundo acceso principal al Área Industrial.
- La conexión con la red de transporte público está, de este modo, garantizada, a través de las carreteras autonómicas que dan acceso al sector. Así mismo, como se indica en el siguiente apartado, la red de circulación interior resuelve con solvencia la accesibilidad y circulación de autobuses, cuyas secciones de viario diseñadas serán de 3'5 metros por sentido y radios de giro no inferiores a 10 metros.

### 2. Circulación interior

La red viaria del Polígono está compuesta por:

- **Nivel estructurante. Eje principal (VE1):**

Se desarrolla a partir del acceso en "T" con la A-2200 al Norte del SUO-12, hasta el segundo acceso al Área Industrial situado en más al sur en el sector SUP-14 que enlaza con el núcleo de Jédula a través de paso elevado sobre la A-382, articulando la conexión interior entre estos dos sectores. Se concibe como un elemento fundamental, no sólo para resolver la conexión entre los dos puntos de acceso-

salida del Parque Industrial, garantizando una óptima accesibilidad exterior, sino, por constituirse en el eje de centralidad primaria de la actuación urbanística, en cuyos márgenes se apuesta por implantar funciones industriales, hoteleras y comerciales concretadas en configuraciones volumétricas de gran presencia en el paisaje urbano resultante.

A nivel circulatorio, el vial VE1 se concibe de doble sentido, resolviendo satisfactoriamente la direccionalidad del tráfico y, fundamentalmente los accesos y salidas al sector por el norte y por el sur. La sección transversal es de 18 metros y queda conformado de la siguiente manera: calzada de 7 m de anchura, Acerados de 3 m y una banda de aparcamientos en línea (2,5 m) a ambos lados de la calzada.

- **Nivel 1. Anillos de Circulación (VP1 y VP2):**

Se configura un anillo que circunvala el sector, atravesado por el eje principal VE1, que les da soporte. Este anillo está conformado por los viarios **VP1** y **VP2**, que distribuye a las actividades productivas que se desarrollan de este a oeste y formalizan los límites del sector hacia los espacios libres perimetrales que construyen la transición hacia la A-382 y la A-2200, y la zona de suelo No Urbanizable.

Estos bucles de circulación garantizan la accesibilidad rodada a las diferentes zonas y actividades que se desarrollan en el sector.

Se configuran con una sección transversal de 18 metros, calzada de 7 m de anchura, Acerados de 3 m y una banda de aparcamientos en línea (2,5 m) a ambos lados de la calzada.

- **Nivel 2. Red Secundaria (VS1):**

Se configura el viario de segundo nivel **VS1**, como un viario de doble sentido separado por un refuerzo de aparcamientos ya que da soporte a las manzanas terciarias cuya densidad de uso y afluencia es mayor. Hace por tanto de chaflán entre la zona destinada, aunque no exclusivamente, a usos terciarios y las manzanas destinadas a usos industriales. Aporta, además del conveniente refuerzo de la red de aparcamiento que contribuye a una mayor funcionalidad, claridad a la ordenación, estableciendo una referencia que favorece una lectura más sencilla.

La sección viaria adoptada es de 38 metros, configurada por dos carriles por sentido circulatorio separados por una mediana de aparcamientos en batería. Se configura con calzada de 7 metros a cada lado de la banda central de aparcamiento, compuesta por aparcamientos en batería de 5 metros de ancho y una mediana de 2 metros, bandas de aparcamiento en línea anexa a los Acerados de las manzanas lucrativas de 2,5 m y Acerados de 3 metros al sur en contacto con parcelas de uso industrial y de 4 metros en los que están en contacto con las manzanas de uso terciario.

- **Nivel 3. Red Local (VL 1 y VL 2):**

Por último, la red viaria se completa continuando la malla reticular que rige la ordenación, **VL1** y **VL2** que resuelve satisfactoriamente tanto las circulaciones internas del sector como su enlace con la red principal, garantizando y completando el registro de todas y cada una de las manzanas y parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada.

Ambos viarios se configuran con la sección que se adopta en general para la ordenación, siendo la sección transversal de 18 metros, calzada de 7 m de anchura, Acerados de 3 m y una banda de aparcamientos en línea de 2,5 m a ambos lados de la calzada.



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

| VIARIO         | SUP. SUELO<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|---------------------------------|
| Reserva Viario | 720,45                          |
| V.SG-VE1       | 20.668,88                       |
| V.SL-VP1       | 12.015,89                       |
| V.SL-VP2       | 11.034,31                       |
| V.SL-VS1       | 18.506,86                       |
| V.SL-VL1       | 9.902,67                        |
| V.SL-VL2       | 6.195,29                        |
|                | <b>79.044,35</b>                |

En el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de las determinaciones del presente documento, además del desarrollo y concreción de los criterios de diseño expuestos en los párrafos anteriores, se adoptarán todas las medidas tendentes para el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Además, deberá darse cumplimiento a la Ordenanza Municipal en la materia.

### 3. Carril bici

El Proyecto de Urbanización incluirá en el diseño de los viales una plataforma dedicada a carril-bici, siguiendo el trazado marcado en los planos de ordenación de la presente innovación. Preferiblemente se optará por una plataforma segregada del tráfico de vehículos, en plataformas bidireccionales que tendrán un ancho mínimo de 2'5 metros.

### 4. Red de Aparcamientos

El sistema de aparcamientos previsto consiste, en áreas de aparcamiento en línea anexas a todos los viarios rodados del sector.

La dotación mínima de aparcamiento público establecida por el Art. 45.1.f RD 2159/1978 RP es de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de edificación. Dado que el techo edificable es de 181.143,72 m<sup>2</sup>, el número mínimo de plazas de aparcamiento es de 1.812.

Por otro lado, en el artículo 7 d) del Anexo del Reglamento de Planeamiento se regula que sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

A su vez, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 17 regula que, en sectores de uso característico industrial, deberán destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Ello implica que el total de plazas de aparcamiento público a prever en el Plan Parcial oscilan, como mínimo, entre 906 y 1.812 plazas. Como podemos observar la LOUA propone ampliar el número de plazas de aparcamientos públicos en situación anexa a la red viaria.

En base a estas consideraciones el sistema de aparcamiento público previsto en el presente documento de ordenación pormenorizada se ubican **1.363** plazas anexas a la red viaria, de las cuales **27** plazas están reservadas para minusválidos (2% del total). Las dimensiones de estas plazas serán de 2,5 x 5 metros, a excepción de las destinadas a minusválidos que serán de 3,30 x 5 metros.

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Con ello, la propuesta de aparcamientos público supone una ratio de 0,752 plaza/100 m<sup>2</sup> de edificación, dando cumplimiento al artículo 17 de la LOUA.

## 5. Transporte público.

Las conexiones exteriores y territoriales del sector, así como, la movilidad interior, queda garantizada por las vías existentes y los nudos de acceso planteados, así como las secciones viarias diseñadas para favorecer la circulación de vehículos pesados sin el colapso de la red diseñada. Garantizada la facilidad de acceso y circulación del sector, **deben adoptarse medidas para la creación de líneas de transporte público de autobuses que fomenten una movilidad y transportes sostenibles** dando cumplimiento a uno de los objetivos fundamentales del modelo de ciudad que persigue el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía en su Art 45 que indica en su apartado c) *“La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista,”* y en consonancia con los objetivos que se están revisando para la formulación de la Estrategia Andaluza de Movilidad y Transporte Sostenible 2030.

Queda suficientemente justificado en este documento, en el caso de un sector con uso característico industrial, la idoneidad e incluso necesidad de localizarse en una posición desvinculada del núcleo de población, dada la naturaleza de las actividades a desarrollar en el mismo.

El transporte público es un medio fundamental de desplazamiento al trabajo, y su existencia debe ser un requisito imprescindible para la puesta en funcionamiento de un polígono industrial o empresarial.

Existen varias modalidades de transporte público:

- Servicios de autobuses de carácter local, líneas urbanas que conecten con el núcleo central de la población donde se ubica la zona empresarial y que recorren todo el polígono; estos servicios tienen la desventaja de emplear tiempos de viaje prolongados, pero permiten la accesibilidad de los trabajadores en la puerta de la empresa.
- Servicios de autobuses regulares de transporte público metropolitano. Participan de la congestión generalizada del tráfico, y además son escasamente eficaces al no acercar al trabajador hasta su centro de trabajo.
- Servicios lanzadera de carácter regular, que conectan los polígonos en hora punta con los transportes públicos masivos (fundamentalmente metro y cercanías); debe ser un servicio exprés que no realice demasiadas paradas intermedias si desea ofrecer tiempos de viaje competitivos.

Hay varios aspectos fundamentales que hay que tener en cuenta para hacer atractivo el transporte público:

- La dotación de los servicios de transporte público debe ser adecuada a las necesidades de movilidad del polígono; hay que procurar que la línea o líneas de transporte que se van a implantar o remodelar conecten con las zonas residenciales de los trabajadores.
- Es fundamental que cuenten con marquesinas que permitan una espera confortable, así como andenes accesibles. Igualmente se estudiará la proximidad de las paradas a cada una de las empresas del polígono para evitar desplazamientos innecesarios de los trabajadores.
- Los servicios deben ser frecuentes, con tiempos de viaje adecuados, tarifas aceptables, y escasos tiempos de espera, si se desea atraer a los trabajadores.
- El transporte público debe contar con carriles de circulación segregada en gran parte de su recorrido para evitar la pérdida de tiempo en la congestión general fomentando la creación de carriles bus-VAO destinados a autobuses y vehículos de alta ocupación, en las vías de acceso. Igualmente en las entradas del sector deberá darse prioridad al transporte público (carriles bus, semaforización preferente, etc.).

Ventajas

- Los trabajadores llegan a su trabajo descansados y sin estrés.
- Es una opción viable para los trabajadores que no conducen.
- Reduce la necesidad de crear más espacio para el estacionamiento.
- Reduce la siniestralidad in itinere.

Qué se puede hacer desde el Centro de Movilidad del polígono

- Informar a los empresarios y trabajadores de la existencia de cobertura de transporte público (paradas, frecuencias, destinos, etc.); la información debe estar actualizada y ofrecerse a los trabajadores en tiempo real sobre los servicios que prestan las compañías, y sugerencias sobre el mejor itinerario.
- Preguntando a los trabajadores sobre su interés por el transporte público.
- Proporcionar horarios y mapas de las líneas de autobús, metro o cercanías.
- Ayudar a desarrollar programas de apoyo para las horas que no cubra el transporte público como «Vuelta a casa garantizada» o bonificación de tarifas «Billetes con descuento», etc.

### **3.1.2. RED ESPACIOS LIBRES**

El segundo aspecto estructurante de la ordenación urbana y que ejerce una importante influencia en la configuración física de la misma es, el Sistema de Espacios Libres que se propone, y su relación con otros aspectos estructurantes de la ordenación, especialmente con el sistema viario y el dotacional.

El papel que los Espacios Libres desempeñan en los Parques industriales y, en consecuencia, su concepción y diseño, no pueden resultar de la simple traslación de las que caracterizan las áreas urbanas y residenciales.

La estrategia de localización del sistema local de espacios libres se fundamenta en la necesidad de conformar una red que garantice la protección de las infraestructuras viarias (la autovía A-382 y la carretera A-2200), contribuya a fortalecer la accesibilidad peatonal de los espacios y actividades más significativas en el interior del área y aporte legibilidad formal al espacio público. La relación con el viario estructurante y principal y con los equipamientos resulta decisivo, para dar carácter, singularidad y legibilidad al espacio urbano. De este modo cualificar estos espacios evitando que se conviertan en espacios residuales, como ha venido sucediendo en los polígonos industriales en otras décadas.

Ejercen, así mismo, una función ambiental básica, que cualifica tanto el funcionamiento interior como la inserción en el lugar, suavizando y minimizando el impacto visual y ambiental con su implantación.

Se identifican dos grupos de espacios libres según su uso pormenorizado: Parques Urbanos y Red Ambiental de integración paisajística.

#### **1. Parques Urbanos (Jardines)**

- **Parques ZV-2, ZV-3 y ZV-4.**

Estos tres parques que se configuran de norte a sur, y se desarrollan a lo largo del primer tramo de entrada al sector VE1 desde la carretera A-2200.

Configuran el viario principal estructurante VE1, cualificándolo y dotándolo de singularidad en la imagen urbana que se proyecta. De este modo el viario principal se convierte en una referencia clara del sector haciéndolo formalmente coherente.

Se convierten en una plataforma de articulación del viario estructurante VE1 y el Equipamiento Social, localizado dando fachada a este viario, contribuyendo a su singularidad y dotándolo de elementos que

contribuyan a su papel referencial en la ordenación y que conduce y culmina visualmente en el Equipamiento Deportivo que se localiza integrado en el parque ZV1.

En su configuración se utilizará como argumento compositivo principal el arbolado y el ajardinamiento, incorporando el mobiliario urbano precisos para garantizar la estancia y el esparcimiento de los usuarios del Parque Industrial.

Todos estos espacios libres cumplen las condiciones dimensionales y superficiales reguladas en el Reglamento de Planeamiento para la tipología de “Jardín”. Es decir, presentan una caracterización morfológica que permite la inscripción en su interior de un círculo de al menos 30 metros de diámetro y su superficie es superior a los 1000m<sup>2</sup>.

## 2. Red Ambiental de integración paisajística

El parque en anillo de esta red cumplirá con las siguientes funciones:

- **Condición de Separador**

Actúan como barreras de separación y aislamiento de las infraestructuras de comunicaciones, que minimicen los posibles impactos acústicos ocasionados por esta arteria.

- **Conector Ambiental**

Garantizan la conectividad biológica entre diferentes zonas y su conexión con su entorno natural.

- **Parque Suburbano (ZV-1).**

Se configura como un anillo que rodea al sector cumpliendo las dos funciones antes expuestas. La finalidad de este Gran Parque es, por un lado, preservar la formación geográfica del Cerro de la Matancilla, hito topográfico de relevancia paisajística, caracterizándose por garantizar a la integración paisajística del sector con el entorno, actuando como espacio de articulación territorial y conector ambiental y, por otro, actuar como elemento corrector de los impactos acústicos originada por la intensidad de tráfico a soportar por la A-382 y de la carretera A-2200 en menor medida.

Este parque envuelve al Equipamiento Deportivo, una parcela de Industria nido y la industria singular prevista en la ordenación pormenorizada del sector, principal argumento funcional para impulsar la dinamización, desarrollo y competitividad del Parque Industrial.

Este espacio promueve su reforestación con especies autóctonas y la creación de una red de senderos peatonales.

La propuesta de la red de espacios libres se cuantifica tal y como aparece reflejado en el siguiente cuadro:



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

| ESPACIOS LIBRES  | SUP. SUELO (m <sup>2</sup> ) | USO INDUSTRIAL                 | ZONA VERDE        |
|------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                  |                              |                                | JARDINES (% Sup.) |
| ZV 1             | 83.928,58                    | S/REGLAMENTO<br>S/PLAN PARCIAL | 10%               |
| ZV2              | 1.930,30                     |                                |                   |
| ZV 3             | 3.256,60                     |                                | <b>36.228,74</b>  |
| ZV 4             | 3.103,09                     |                                | <b>92.218,57</b>  |
| <b>92.218,57</b> |                              |                                |                   |

La superficie total destinada al Sistema de Espacios Libres es de 92.218,57 m<sup>2</sup> lo supone un 25,45% del total de la superficie a ordenar, obteniéndose un parámetro de 50,90 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable, superando los mínimos establecidos tanto en el Reglamento de Planeamiento (10%), como en el artículo 17 de la LOUA (14%) y en la ficha urbanística (21%) anterior a la presente innovación de este sector del PGOU de Arcos de la Frontera.

### 3.2. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Otro aspecto a tratar para el análisis de la estructura urbana de cualquier ordenación es el sistema dotacional, su significación y localización en la misma. En el apartado anterior ya se analiza su relación con el Sistema de Espacios Libres propuesto.

Resulta incuestionable la necesidad de establecer una cierta reserva de parcelas para usos colectivos, dotacionales y de servicios, relacionados en términos estructurales y funcionales en el Parque Industrial.

Dadas las exigencias de la legislación urbanística respecto a las reservas de suelo para servicios, la búsqueda de una localización adecuada en el polígono puede contribuir a que alguna de estas funciones pueda desarrollarse con éxito.

Esta reserva establecida legalmente se concreta en una necesidad de suelo del 4% de la superficie total del polígono.

En todo caso, y como criterio general, la ordenación detallada del sector deberá situar sus reservas, sociales y deportivas, de modo que contribuyan a una adecuada articulación de la estructura urbana propuesta.

Por ello, las reservas de suelo para actividades dotacionales habrán de materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados. Así se contribuye a la configuración y concentración de los elementos de vida urbana dentro de los polígonos

Los criterios de ordenación establecidos para el sistema dotacional son:

- Generar una estructura homogéneamente distribuida en el sector.
- Los Equipamientos han de ayudar a la conformación de nuevas centralidades que reequilibren el hecho urbano, atribuyendo valor y funciones relevantes en los diferentes sectores urbanos caracterizados por un debilitado monofuncionalismo industrial.

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- c. Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.
- d. Singularidad de los equipamientos. Éstos no son simplemente elementos funcionales y monovalentes, sino creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido: referentes físicos y simbólicos, elementos atractivos que proporcionan visibilidad y seguridad, mayor diversidad de usos.

Como criterio general, en este caso la ordenación detallada que se establece desde la Innovación del PGOU, debe situar sus reservas dotacionales de modo que contribuyan a una adecuada articulación de la estructura urbana propuesta. Por ello, las reservas de suelo para dichas actividades habrán de materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados. Así se contribuye a la configuración y concentración de los elementos de vida urbana dentro del sector.

En aplicación de estos criterios la estrategia empleada en la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial apuesta por la concentración de las actividades dotacionales y de servicio vinculada por un lado al viario principal configurándose como un eje equipado que cualifica y focaliza el sector, y por otro al tramo oriental del anillo viario que completa la ordenación, haciéndose foco de atracción sobre un paquete de espacio libre favoreciendo su integración y activación. De manera detallada encontramos los siguientes equipamientos:

- **Equipamiento Deportivo (ED)**

Se localiza integrado en el ámbito de la zona verde ZV1, que formaliza el anillo verde de protección ambiental y acústica y de elemento de conexión territorial tanto como con los viarios autonómicos que circundan el sector, como las zonas de suelo no urbanizables tanto protegidas por legislación específicas como de carácter natural o rural. Con este emplazamiento se pretende fomentar localizaciones para las piezas de Equipamiento que ayuden a generar focos de actividad buscando, en este caso, la conformación de un parque equipado. La parcela destinada a equipamiento deportivo contendrá instalaciones al aire libre. La solución arquitectónica velará por ejercer una eficaz adecuación e integración con el contexto natural.

- **Equipamiento Social (ES)**

Esta pieza se localiza en una posición central del primer tramo del viario estructurante VE-1, configurando el frente edificatorio del mismo, al objeto de configurar un punto de centralidad funcional y referencia escénica del Parque Industrial. El proyecto de este Equipamiento incluirá el de los espacios públicos adyacentes (ZV-3) que han de servir como vestíbulos urbanos para esta oferta dotacional singular llamada a constituirse en el hito del Sector y Centro de Servicios del mismo. Con ello se garantiza la coherencia compositiva entre la concepción arquitectónica del inmueble y la del espacio público al que se vincula.

- **Equipamiento Comercial (EC)**

La parcela comercial (EC) se localiza en una posición anexa al viario principal de Nivel 2 VS-1, hacia el Oeste de este eje de referencia del sector. Aportando singularidad y complementando los usos que favorecen la diversidad y el dinamismo funcional de la vida urbana del Parque Industrial. Se distribuyen así los equipamientos de forma homogénea en el sector creando varios focos de actividad.

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

El objetivo de la ordenación se centra en impulsar la materialización de una oferta comercial de cierto rango que contribuya a equilibrar los usos.

La superficie de equipamientos públicos propuesta en la presente ordenación es de 16.408,03 m<sup>2</sup> (4,53%), superando el mínimo establecido en la ficha previa del Sector en el PGOU que lo establecía en 14.529,57 m<sup>2</sup> (4%).

El Anexo del Reglamento de Planeamiento establece para sectores de uso global industrial unas reservas mínimas de Equipamiento que suponen un 4% de la superficie total a ordenar, distribuidas de la forma que sigue:

## - Equipamiento Deportivo:

2% de la superficie del sector. Esto supone  $2\% \text{ s/ } 362.287,44 \text{ m}^2 = 7.245,75 \text{ m}^2$ .

La ordenación propuesta establece una parcela de **8.771,27 m<sup>2</sup>** lo que supone un **2,42%** de la superficie del sector.

## - Equipamiento Social:

1% de la superficie del sector. Esto supone  $1\% \text{ s/ } 362.287,44 \text{ m}^2 = 3.622,8 \text{ m}^2$ .

La ordenación propuesta establece una parcela de **3.818,38 m<sup>2</sup>** lo que supone un **1,05%** de la superficie del sector.

## - Equipamiento Comercial:

1% de la superficie del sector. Esto supone  $1\% \text{ s/ } 362.287,44 \text{ m}^2 = 3.622,8 \text{ m}^2$ .

La ordenación propuesta establece una parcela de **3.818,38 m<sup>2</sup>** lo que supone un **1,05%** de la superficie del sector.

El resumen de la dotación que se establece en la ordenación propuesta por el presente documento de Innovación es la que, a continuación, se expone en el cuadro.

| USO INDUSTRIAL | EQUIPAMIENTO            |                 |                 |
|----------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
|                | S.I.P.S. (Mín. 4% Sup.) |                 |                 |
|                | DEPORTIVO               | COMERCIAL       | SOCIAL          |
|                | 2%                      | 1%              | 1%              |
| S/REGLAMENTO   | <b>7.245,75</b>         | <b>3.622,87</b> | <b>3.622,87</b> |
| S/PLAN PARCIAL | <b>8.771,27</b>         | <b>3.818,38</b> | <b>3.818,38</b> |

| EQUIPAMIENTOS | SUP. SUELO (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------------|
| ES            | 3.818,38                     |
| EC            | 3.818,38                     |
| ED            | 8.771,27                     |

16.408,03

### **3.3. MANZANAS CON USOS LUCRATIVOS.**

El objetivo de ordenación que se persigue en la definición de la oferta de Actividades Económicas a implantar en el Parque Industrial de La Matancilla de Jédula es apostar por el mestizaje, la diversificación funcional y la versatilidad tipológica y edificatoria. El criterio adoptado ha sido “equilibrar rigor y flexibilidad”; es decir, por un lado, precisar la oferta de actividades singulares de carácter complementario y por otro, contextualizar el principio de la versatilidad en la definición del suelo soporte destinado a acoger los usos específicamente productivos, al objeto de dar respuesta a la incertidumbre funcional inherente a los sectores de actividad económica.

Los usos lucrativos se dividen en dos grupos dentro del sector, el suelo destinado a Uso Industrial, y el destinado a Usos Terciarios.

#### **3.3.1. USO INDUSTRIAL**

A los efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Corresponde a las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas, y clasificadas en las categorías 1,2,3,4y 5 del Artículo V.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En el sector se configuran espacios que pretenden diversificar las opciones de uso, por lo que se diseñan espacios y manzanas con capacidad para albergar, según una clasificación común, Industria pesada, industria ligera y por último y más relevante por ser el tipo más emergente, industria de alta tecnología.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro e intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, a los productos almacenados.

La morfología de la ordenación, claramente reticular, se fundamenta en la diversidad tipológica, para la que se definen cuatro tipos base, que englobarían todas las posibilidades funcionales y de actividades productivas que potencialmente pueden asentarse en el Parque Industrial de La Matancilla.

En el sector la trama reticular organiza una morfología fuertemente condicionada por la geometría y seriación que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano.

- **Servicios Avanzados**

Responden a esta tipología las manzanas **M2, M5.2 y M9**

Responde a la llamada Industria Punta o de Alta Tecnología. Se entienden como Servicios Avanzados aquellos dirigidos al desarrollo de espacios productivos orientados a las nuevas tecnologías. Esta trama se adapta a la configuración de una volumetría singular que formaliza la fachada al bulevar central VS1 del Parque Industrial de La Matancilla. Asume un protagonismo relevante en la formalización de una imagen singular y de calidad en el sector. Los usos preferentes a desarrollar en esta alternativa tipológica serán aquellos que promuevan la implantación de productos cualificados y de excelencia productiva y compatibles con el uso industrial en



este caso: I+D+I, laboratorios, servicios avanzados, centros formativos o sedes corporativas de empresas, oficinas, actividades lúdicas y de ocio, servicios a empresas, equipamientos privados, industrias urbanas de alto valor añadido (artes gráficas, producción audiovisual, consultorías y despachos profesionales, etc).

Se da cabida e impulso a la localización de esta industria emergente en el sector, de modo que haya espacios disponibles para la diversificación y modernización del tejido económico del municipio.

El protagonismo del espacio libre privado y la instrumentación de una regulación que obligue a importantes dosis de ajardinamiento y arbolado en su diseño, proporcionará una escena urbana de elevada calidad ambiental y paisajística.

Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:

- a. **Manzana Compacta Homogénea:** Volumen compacto alineado a vial y con elevada ocupación de suelo. Esta capacidad volumétrica puede ser materializada:
  - Mediante parcelación previa y edificación individualizada sobre la parcela resultante cuya superficie mínima se estima en 1.000 m<sup>2</sup>. Las condiciones de parcelación se regulan con la finalidad de inducir una configuración arquitectónica acorde con la localización estratégica que este conjunto de manzanas presenta en el sector.
  - A través de promoción unitaria sobre la totalidad de la manzana, posibilitando la activación de estrategias promocionales en venta o alquiler.
- b. **Manzana Compacta Diversificada:** en este caso la volumetría se singulariza, apareciendo despuntes que se depositan sobre un zócalo uniforme que ocupa la totalidad de la manzana. Esta configuración volumétrica permite el mestizaje de usos (servindustria) en ofertas diferenciadas. La materialización de esta alternativa se realizará a través de promociones unitarias sobre la manzana.
- c. **Ofertas singulares en volúmenes diferenciados:** Mediante la formulación previa de Estudios de Detalle se posibilitará el diseño de modelos de ocupación edificatoria alternativos a los expuestos en los casos anteriores. Este supuesto, que supone la fragmentación del volumen admisible en la manzana en piezas edificatorias diferenciadas, implica la creación de espacios de uso público concebidos como vestíbulos urbanos de la oferta de usos a implantar.

| INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS |                              |             |               |                                          |
|--------------------------------|------------------------------|-------------|---------------|------------------------------------------|
|                                | SUP. SUELO (m <sup>2</sup> ) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) |
| M2                             | 18.761,07                    | 1,3000      | 80,00         | 24.389,39                                |
| M5.2                           | 12.355,53                    | 1,3000      | 80,00         | 16.062,19                                |
| M9                             | 11.810,04                    | 1,3000      | 80,00         | 15.353,05                                |
|                                | <b>42.926,64</b>             | <b>1,30</b> | <b>80,00</b>  | <b>55.804,63</b>                         |

- **Industria Auxiliar**

Responden a esta tipología las manzanas **M6.2, M7 y M10**

Es a la llamada Industria Ligera. Las manzanas incluidas en esta zona están llamadas a acoger de forma preferencial industria auxiliar y de servicios complementaria a las funciones industriales y de servicios avanzados principales a desarrollar en el sector. Se regula la posibilidad de materializar ofertas promocionales diversificadas (actuaciones unitarias sobre la manzana, formación de volumetrías diferenciadas dentro de la manzana previa formulación de Estudios de Detalle) que permitirán ampliar la gama de actividades económicas a implantar favoreciendo el acomodo de operaciones mixtas servindustriales, micropolígonos o industrias singulares con una mayor demanda de suelo, con la finalidad de adaptarse a los diferentes requerimientos funcionales y programáticos que pudieran surgir.

Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:

- a. **Manzana Compacta Homogénea:** Volumen compacto alineado a vial, con frente de fachada de 15 m y 10 m de altura con capacidad para alojar una entreplanta destinada a funciones administrativas. Esta capacidad volumétrica puede ser materializada:
  - Mediante parcelación previa y edificación individualizada sobre la parcela resultante cuya superficie mínima se estima en 600 m<sup>2</sup>.
  - A través de promoción unitaria sobre la totalidad de la manzana, posibilitando la activación de estrategias promocionales en venta o alquiler.
- b. **Manzana Compacta Diversificada:** Volumetría caracterizada por el surgimiento de piezas singulares sobre un zócalo uniforme destinado, preferentemente, a naves industriales. Esta alternativa se materializará a través de promociones unitarias sobre la manzana y la regulación a instrumentar valorará la posibilidad de permitir una gama amplia de alternativas edificatorias.
- c. **Ofertas singulares:** Por último, la imprevisibilidad de la demanda debe hacernos reflexionar acerca de la posibilidad de desarrollar mecanismos e instrumentos de control normativo y de regulación espacial que permitan el acomodo de ofertas singulares inicialmente no previstas. Como por ejemplo, empresas que demandan un volumen importante de suelo para desarrollar eficazmente sus actividades. Esta alternativa tipológica es la que mejor se acomoda a esta casuística. Para ello se contemplan las siguientes opciones:
  - Implantación de una empresa por manzana.
  - Mediante la formulación previa de Estudios de Detalle se posibilitará el diseño de modelos de ocupación edificatoria alternativos. Este supuesto, que supone la fragmentación del volumen admisible en la manzana en piezas edificatorias diferenciadas, implica la creación de espacios de uso público concebidos como vestíbulos urbanos de la oferta de usos a implantar.
  - En el supuesto que las superficies de las diferentes manzanas pertenecientes a esta categoría tipológica se revelen insuficientes, se podrá admitir la agrupación de dos o más manzanas con la finalidad de conformar la oferta de suelo adecuada. En este caso será necesaria la formulación previa de un Estudio de Detalle, el cual deberá prever una reserva de suelo público con destino a aparcamientos al objeto de compensar la pérdida que conlleva la desaparición de determinados viarios debido al agrupamiento propuesto.

| INDUSTRIA. AUXILIAR |                  |             |               |                             |
|---------------------|------------------|-------------|---------------|-----------------------------|
|                     | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| <b>M6.2</b>         | 12.355,38        | 1,07        | 60,00         | 13.268,21                   |
| <b>M7</b>           | 6.711,40         | 1,07        | 60,00         | 7.207,25                    |
| <b>M10</b>          | 15.380,33        | 1,07        | 60,00         | 16.516,65                   |
|                     | <b>34.447,11</b> | <b>1,07</b> | <b>60,00</b>  | <b>36.992,10</b>            |

- **Industria Singular**

Responden a esta tipología las manzanas **M3 y M11**

Son espacios pensados para posibilitar la ubicación de Industria pesada a la Industria Pesada, tanto Básica, como de Bienes de Equipo. Estas manzanas están llamadas a albergar una actividad económica singular y relevante vinculada a un sector económico emergente con alto valor añadido y elevado contenido en I+D+I, constituyéndose, sin lugar a dudas, en el motor que ha de impulsar el desarrollo del Parque Industrial de La Matancilla.

Dado el grado de vinculación que el sector tiene con la agricultura del municipio, una actividad preferente a albergar son centros vinculadas a este sector primario que impulse la agricultura ecológica, con una notable y creciente demanda en la última década y que está llamada a ser un motor económico, reforzado por los últimos acontecimientos que coloca la preocupación por la salud y la calidad de los productos de consumo en unos de los primeros lugares en las demandas y preocupaciones de la población.

De igual modo, estas grandes manzanas podrían albergar usos netamente industriales tales como centrales térmicas, y cualquier otro tipo de industria pesada.

| INDUSTRIA SINGULAR |                  |             |               |                             |
|--------------------|------------------|-------------|---------------|-----------------------------|
|                    | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| <b>M3</b>          | 27.824,14        | 0,60        | 50,00         | 16.694,48                   |
| <b>M11</b>         | 28.848,98        | 0,60        | 50,00         | 17.309,39                   |
|                    | <b>56.673,12</b> | <b>0,60</b> | <b>50,00</b>  | <b>34.003,87</b>            |

### 2.3.2. USO TERCIARIO

Las manzanas destinadas a albergar los usos terciarios del sector son la **M1, M4, M5.1, M6.1 y M8**.

Las parcelas destinadas a este uso formalizan la fachada del sector (M1, M4 y M8), localizándose principalmente dando frente a la carretera A-2200, a través de la cual, se accede al Parque Industrial. La singularidad arquitectónica que suelen tener los contenedores de actividades terciarias, se considera la más adecuada para ejercer de foco atractor. Además, son las actividades que soportan mayor afluencia de personas y con mayor capacidad de dinamizar la vida urbana del Parque Industrial. Por otro lado, se localizan las manzanas M5.1 y M6.1 que ofrece fachada al viario principal y estructurante VE1. Con lo que la

diversificación y calidad de usos que se encuentran en este eje principal de la ordenación coadyuva a su carácter referencial en la ordenación.

Dentro del uso global terciario, el PGOU de Arcos permite los usos pormenorizados de:

- Comercio, Servicios Administrativos y oficinas.
- Garajes y servicios de transportes.
- Educativo y cultural
- Industria
- Religioso
- Hotelero
- Sanitario
- Espectáculos y salas de reuniones
- Deportivo
- Zonas Verdes

El objetivo que orienta la inserción de esta oferta complementaria es apostar por aprovechar la potencialidad que, para el desarrollo de este tipo de funciones, proporciona la óptima accesibilidad del Sector desde infraestructuras de comunicación rodada de condición estructural y las sinergias que emanan de los usos y actividades tecnológicos. La Ordenación Detallada que se propone para el sector tiene, en estas cuestiones, la responsabilidad de concretar la ubicación pormenorizada de la edificabilidad terciaria. En este sentido, se apuesta, por un lado, por fomentar las funciones de alojamiento, destinando una parte del techo edificable terciario propuesto a uso hotelero, así como permitiendo su materialización como uso compatible limitado o alternativo en manzanas de Servicios Avanzados.

| TERCIARIO   |                  |               |               |                             |
|-------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
|             | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF.   | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| <b>M1</b>   | 9.655,71         | 1,5092        | 60,00         | 14.572,07                   |
| <b>M4</b>   | 10.027,73        | 1,5092        | 60,00         | 15.133,51                   |
| <b>M5.1</b> | 3.272,89         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,34                    |
| <b>M6.1</b> | 3.272,73         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,09                    |
| <b>M8</b>   | 9.779,64         | 1,5092        | 60,00         | 14.759,10                   |
|             | <b>36.008,70</b> | <b>1,5092</b> | <b>60,00</b>  | <b>54.343,12</b>            |

#### **3.4. RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

La ordenación propuesta califica expresamente suelo con destino a infraestructuras urbanas básicas.

Para dar servicio al sector, Endesa prevé la construcción de una nueva Subestación localizada al suroeste del sector. Además, es necesaria la implantación de nueve nuevos Centros de Transformación que se sitúan en la banda central ajardinada del bulevar que configura el eje principal de la ordenación. El fuerte ajardinamiento y arbolado que se dispone en esta banda central hace que se minimice de manera considerable el impacto visual que pudiera causar la implantación de esas instalaciones favoreciendo su integración paisajística.

Se contempla también el espacio en el que se ubicará el Punto Limpio.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

| INF.URBANA   | SUP. SUELO (m²) |
|--------------|-----------------|
| CT           | 130,00          |
| SUBESTACIÓN  | 3.000,92        |
| PUNTO LIMPIO | 1.430,00        |
|              | <b>4.560,92</b> |

**3.5. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN.**

**TERCIARIO**

|      | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF.   | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
|------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| M1   | 9.655,71         | 1,5092        | 60,00         | 14.572,07                   |
| M4   | 10.027,73        | 1,5092        | 60,00         | 15.133,51                   |
| M5.1 | 3.272,89         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,34                    |
| M6.1 | 3.272,73         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,09                    |
| M8   | 9.779,64         | 1,5092        | 60,00         | 14.759,10                   |
|      | <b>36.008,70</b> | <b>1,5092</b> | <b>60,00</b>  | <b>54.343,12</b>            |

**INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS**

|      | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
|------|------------------|-------------|---------------|-----------------------------|
| M2   | 18.761,07        | 1,3000      | 80,00         | 24.389,39                   |
| M5.2 | 12.355,53        | 1,3000      | 80,00         | 16.062,19                   |
| M9   | 11.810,04        | 1,3000      | 80,00         | 15.353,05                   |
|      | <b>42.926,64</b> | <b>1,30</b> | <b>80,00</b>  | <b>55.804,63</b>            |

**INDUSTRIA. AUXILIAR**

|      | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
|------|------------------|-------------|---------------|-----------------------------|
| M6.2 | 12.355,38        | 1,07        | 60,00         | 13.268,21                   |
| M7   | 6.711,40         | 1,07        | 60,00         | 7.207,25                    |
| M10  | 15.380,33        | 1,07        | 60,00         | 16.516,65                   |
|      | <b>34.447,11</b> | <b>1,07</b> | <b>60,00</b>  | <b>36.992,10</b>            |

**INDUSTRIA SINGULAR**

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

|            | SUP. SUELO<br>(m²) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA (m²t) |
|------------|--------------------|-------------|---------------|--------------------------------|
| <b>M3</b>  | 27.824,14          | 0,60        | 50,00         | 16.694,48                      |
| <b>M11</b> | 28.848,98          | 0,60        | 50,00         | 17.309,39                      |
|            | <b>56.673,12</b>   | <b>0,60</b> | <b>50,00</b>  | <b>34.003,87</b>               |

**RESUMEN USOS LUCRATIVOS**

|                   | SUP. SUELO<br>(m²) | COEF. EDIF.   | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA (m²t) |
|-------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------------------|
| <b>TERCIARIO</b>  | <b>36.008,70</b>   | <b>1,5092</b> | <b>60,00</b>  | <b>54.343,12</b>               |
| <b>INDUSTRIAL</b> | <b>134.046,87</b>  | <b>VARIOS</b> | <b>VARIOS</b> | <b>126.800,60</b>              |
|                   | <b>170.055,57</b>  | <b>1,0652</b> |               | <b>181.143,72</b>              |

**DOTACIONES**

| ESPACIOS LIBRES | SUP. SUELO<br>(m²) | EQUIPA-<br>MIENTOS | SUP. SUELO (m²)  |
|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>ZV 1</b>     | 83.928,58          | <b>ES</b>          | 3.818,38         |
| <b>ZV2</b>      | 1.930,30           | <b>EC</b>          | 3.818,38         |
| <b>ZV 3</b>     | 3.256,60           | <b>ED</b>          | 8.771,27         |
| <b>ZV 4</b>     | 3.103,09           |                    |                  |
|                 |                    |                    | <b>16.408,03</b> |
|                 | <b>92.218,57</b>   |                    |                  |

| VIARIO                | SUP. SUELO<br>(m²) | INF.URBANA          | SUP. SUELO (m²) |
|-----------------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Reserva Viario</b> | 720,45             | <b>CT</b>           | 130,00          |
| <b>V.SG-VE1</b>       | 20.668,88          | <b>SUBESTACIÓN</b>  | 3.000,92        |
| <b>V.SL-VP1</b>       | 12.015,89          | <b>PUNTO LIMPIO</b> | 1.430,00        |
| <b>V.SL-VP2</b>       | 11.034,31          |                     |                 |
| <b>V.SL-VS1</b>       | 18.506,86          |                     | <b>4.560,92</b> |
| <b>V.SL-VL1</b>       | 9.902,67           |                     |                 |
| <b>V.SL-VL2</b>       | 6.195,29           |                     |                 |
|                       | <b>79.044,35</b>   |                     |                 |

**SUPERFICIE SECTOR (m²)**

**362.287,44**

#### 4. ANÁLISIS DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El presente apartado se fundamenta en el cumplimiento del Art.58 de la LOUA, que establece que todo sector de suelo urbanizable ordenado o sectorizado debe estar incluido en un área de reparto.

En el caso que nos ocupa, al ser el presente documento una modificación del Plan General en el que se contemplan ambos sectores SUP-13 y SUP-14 como Suelo Urbanizable Sectorizado, el área de reparto en el que se incluyen se denomina **Área de Reparto 8**.

Dado el carácter ya expuesto de la presente modificación, el sector SUO-12 (SUP-13) seguirá formando parte del Área de Reparto 8 como Suelo Urbanizable Ordenado, ajustándola con los nuevos parámetros considerados en el sector, mientras que el sector SUNP-7 (SUP-14) quedará fuera de la misma al pasar a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado. El SUNP-7 quedará incluido en un área de reparto cuando se produzca la Propuesta de Delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

Los parámetros establecidos en las fichas de ambos sectores contenidos en la Adaptación Parcial del Plan General de acuerdo con la Modificación Puntual Nº32, y que ahora se modifican son los siguientes;

##### S.U.P. 13 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación del suelo: Urbanizable Programado (Sectorizado).
- Superficie global: 360.391 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:
  - o Uso Industrial: 121.213 m<sup>2</sup>
  - o Otros usos: 51.948 m<sup>2</sup>
  - o Total: 173.161 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8
- Aprovechamiento:
  - o Aprov. Medio: 0,80
  - o Aprov. Lucrativo: 288.313 UA
  - o Aprov. Susceptible de Apropiación: 259.741 (90%)
  - o Aprov. de la Administración: 28.831 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - o Uso y tipología: 1,50
  - o Subzonal: 1,11

##### S.U.P. 14 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación del suelo: Urbanizable Programado (Sectorizado).
- Superficie global: 196.171 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:
  - o Uso Industrial: 53.930 m<sup>2</sup>
  - o Otros usos: 0 m<sup>2</sup>
  - o Total: 53.930 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Aprovechamiento:
  - o Aprov. Medio: 0,80
  - o Aprov. Lucrativo: 156.937 UA
  - o Aprov. Susceptible de Apropiación: 141.243 UA (90%)
  - o Aprov. de la Administración: 15.694 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - o Uso y tipología: 1,50
  - o Subzonal: 1,94

## Área de Reparto 8 vigente en la Adaptación Parcial del PGOU.

| DETERMINACIONES GENERALES |                       |             |                 | EDIFICABILIDAD |             | APROVECHAMIENTO |                       |         |              |         |              |                  |                       |                  |
|---------------------------|-----------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------|--------------|---------|--------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Denominación              | CLASIFICACIÓN ACTUAL  | U.Global    | Sup. Bruta (m²) | E.Total (m²t)  | Coef. Edif. | Coef. Uso       | A.Homogéneo (Ao) (UA) | Coef. R | A.Total (UA) | A.Medio | A.Medio (UA) | Cesión (10% A.M) | A.Subjetivo (90% A.M) | Excesos/Defectos |
| SUP-3 BARRIO BAJO         | SUC                   | RESIDENCIAL | 31.000,00       | 24.800,00      | 0,8000      | 1,00            | 24.800,00             | 1,00    | 24.800,00    | 0,80    | 24.800,00    | 2.480,00         | 22.320,00             | 0,00             |
| SUP-5 EL PERAL            | SUC                   | INDUSTRIAL  | 260.000,00      | 124.800,00     | 0,4800      | 1,50            | 187.200,00            | 1,11    | 207.792,00   | 0,80    | 208.000,00   | 20.800,00        | 187.200,00            | -208,00          |
| SUP-10 JÉDULA 2           | SUC                   | RESIDENCIAL | 38.100,00       | 15.240,00      | 0,4000      | 1,00            | 15.240,00             | 2,00    | 30.480,00    | 0,80    | 30.480,00    | 3.048,00         | 27.432,00             | 0,00             |
| SUP-11 JÉDULA 3           | SUC                   | RESIDENCIAL | 22.100,00       | 8.840,00       | 0,4000      | 1,00            | 8.840,00              | 2,00    | 17.680,00    | 0,80    | 17.680,00    | 1.768,00         | 15.912,00             | 0,00             |
| SUP-2 ANGORRILLA          | UE-B-SUC/UE-A-SUC     | RESIDENCIAL | 44.200,00       | 35.269,00      | 0,7979      | 1,00            | 35.269,00             | 1,00    | 35.269,00    | 0,80    | 35.360,00    | 3.536,00         | 31.824,00             | -91,00           |
| SUP-4 EL RETIRO           | UE-1-SUC/UE-2-SUC     | RESIDENCIAL | 65.200,00       | 52.160,00      | 0,8000      | 1,00            | 52.160,00             | 1,00    | 52.160,00    | 0,80    | 52.160,00    | 5.216,00         | 46.944,00             | 0,00             |
| SUNP-2 PORTICHUELO        | UE-1-SUC/UE-2-SUC     | RESIDENCIAL | 64.200,00       | 38.520,00      | 0,6000      | 1,00            | 38.520,00             | 1,33    | 51.231,60    | 0,80    | 51.360,00    | 5.136,00         | 46.224,00             | -128,40          |
| SUNP-3                    | UE-1-2Y3-SUC/UE-4-SUC | RESIDENCIAL | 241.300,00      | 120.650,00     | 0,5000      | 1,00            | 120.650,00            | 1,60    | 193.040,00   | 0,80    | 193.040,00   | 19.304,00        | 173.736,00            | 0,00             |
| SUP-6 CAMPO DE GOLF       | SUC                   | TURÍSTICO   | 1.619.660,00    | 90.500,00      | 0,0559      | 4,00            | 362.000,00            | 1,24    | 448.880,00   | 0,28    | 453.504,80   | 45.350,48        | 408.154,32            | -4.624,80        |
| SUP-8 CERRO DE LA HORCA   | SUC                   | RESIDENCIAL | 142.000,00      | 113.600,00     | 0,8000      | 1,00            | 113.600,00            | 1,00    | 113.600,00   | 0,80    | 113.600,00   | 11.360,00        | 102.240,00            | 0,00             |
| SUP-1 CERRO DE LA REINA   | SUS                   | RESIDENCIAL | 127.300,00      | 60.320,00      | 0,4738      | 1,00            | 60.320,00             | 1,69    | 101.940,80   | 0,80    | 101.840,00   | 10.184,00        | 91.656,00             | 100,80           |
| SUP-7 SAN JORGE           | SUS                   | RESIDENCIAL | 95.000,00       | 76.000,00      | 0,8000      | 1,00            | 76.000,00             | 1,00    | 76.000,00    | 0,80    | 76.000,00    | 7.600,00         | 68.400,00             | 0,00             |
| SUP-9 JÉDULA              | SUS                   | RESIDENCIAL | 26.500,00       | 10.600,00      | 0,4000      | 1,00            | 10.600,00             | 2,00    | 21.200,00    | 0,80    | 21.200,00    | 2.120,00         | 19.080,00             | 0,00             |
| SUP-12 JÉDULA 1           | SUS                   | INDUSTRIAL  | 244.000,00      | 67.200,00      | 0,2754      | 1,50            | 100.800,00            | 1,94    | 195.552,00   | 0,80    | 195.200,00   | 19.520,00        | 175.680,00            | 352,00           |
| SUP-13 JÉDULA 2           | SUS                   | INDUSTRIAL  | 360.391,00      | 173.161,00     | 0,4805      | 1,50            | 259.741,50            | 1,11    | 288.313,07   | 0,80    | 288.312,80   | 28.831,28        | 259.481,52            | 0,27             |
| SUP-14 JÉDULA 3           | SUS                   | INDUSTRIAL  | 196.171,00      | 53.930,00      | 0,2749      | 1,50            | 80.895,00             | 1,94    | 156.936,30   | 0,80    | 156.936,80   | 15.693,68        | 141.243,12            | -0,50            |
| SUNP-6 LOS CABEZUELOS     | SUS                   | RESIDENCIAL | 96.000,00       | 52.978,00      | 0,5519      | 1,00            | 52.978,00             | 1,48    | 78.407,44    | 0,80    | 76.800,00    | 7.680,00         | 69.120,00             | 1.607,44         |
|                           |                       |             | 2.053.462,00    | 1.028.068,00   | 0,50        |                 | 1.237.613,50          | 1,36    | 1.644.402,21 | 0,80    | 1.642.769,60 | 164.276,96       | 1.478.492,64          | 1.632,61         |

Como se observa en el cuadro que reproduce el contenido en el **Art.12 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial del Plan General de Arcos de la Frontera**, para el SUP-13 queda establecido que la cesión es del 10%.

Atendiendo a los ajustes superficiales debido al levantamiento topográfico de los sectores, el ajuste de los coeficientes de edificabilidad del sector que son acordes con los existentes y los planteados en la revisión del Plan General que actualmente se está redactando, se mantiene el sector sin excesos ni defectos. Se conserva el coeficiente tipológico de 1,5 para el uso industrial y terciario establecido en el Plan y concretamente en el apartado B5 de la Memoria de la Adaptación Parcial, y se modifica el Coeficiente de ponderación relativo con el fin de no modificar el Aprovechamiento Objetivo pasando de 1,11 a 1,0667.

De este modo se mantienen los parámetros establecidos en el AR-8.

El Área de Reparto 8 queda de la manera que sigue;



# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

| AREA DE REPARTO 8. MODIFICACIÓN PUNTUAL. Cambio superficies. Coef. R diferenciados |                      |                       |                 |                |             |                 |                       |              |              |              |              |                  |                       |                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------|
| DETERMINACIONES GENERALES                                                          |                      |                       |                 | EDIFICABILIDAD |             | APROVECHAMIENTO |                       |              |              |              |              |                  |                       |                  |           |
| Denominación                                                                       | CLASIFICACIÓN ACTUAL | U.Global              | Sup. Bruta (m²) | E.Total (m²t)  | Coef. Edif. | Coef. Uso       | A.Homogéneo (Ao) (UA) | Coef. R      | A.Total (UA) | A.Medio      | A.Medio (UA) | Cesión (10% A.M) | A.Subjetivo (90% A.M) | Excesos/Defectos |           |
| SUP-3                                                                              | BARRIO BAJO          | SUC                   | RESIDENCIAL     | 31.000,00      | 24.800,00   | 0,8000          | 1,00                  | 24.800,00    | 1,00         | 24.800,00    | 0,80         | 24.800,00        | 2.480,00              | 22.320,00        | 0,00      |
| SUP-5                                                                              | EL PERAL             | SUC                   | INDUSTRIAL      | 260.000,00     | 124.800,00  | 0,4800          | 1,50                  | 187.200,00   | 1,11         | 207.792,00   | 0,80         | 208.000,00       | 20.800,00             | 187.200,00       | -208,00   |
| SUP-10                                                                             | JÉDULA 2             | SUC                   | RESIDENCIAL     | 38.100,00      | 15.240,00   | 0,4000          | 1,00                  | 15.240,00    | 2,00         | 30.480,00    | 0,80         | 30.480,00        | 3.048,00              | 27.432,00        | 0,00      |
| SUP-11                                                                             | JÉDULA 3             | SUC                   | RESIDENCIAL     | 22.100,00      | 8.840,00    | 0,4000          | 1,00                  | 8.840,00     | 2,00         | 17.680,00    | 0,80         | 17.680,00        | 1.768,00              | 15.912,00        | 0,00      |
| SUP-2                                                                              | ANGORRILLA           | UE-B-SUC/UE-A-SUC     | RESIDENCIAL     | 44.200,00      | 35.269,00   | 0,7979          | 1,00                  | 35.269,00    | 1,00         | 35.269,00    | 0,80         | 35.360,00        | 3.536,00              | 31.824,00        | -91,00    |
| SUP-4                                                                              | EL RETIRO            | UE-1-SUC/UE-2-SUC     | RESIDENCIAL     | 65.200,00      | 52.160,00   | 0,8000          | 1,00                  | 52.160,00    | 1,00         | 52.160,00    | 0,80         | 52.160,00        | 5.216,00              | 46.944,00        | 0,00      |
| SUNP-2                                                                             | PORTICHUELO          | UE-1-SUC/UE-2-SUC     | RESIDENCIAL     | 64.200,00      | 38.520,00   | 0,6000          | 1,00                  | 38.520,00    | 1,33         | 51.231,60    | 0,80         | 51.360,00        | 5.136,00              | 46.224,00        | -128,40   |
| SUNP-3                                                                             |                      | UE-1-2Y3-SUC/UE-4-SUC | RESIDENCIAL     | 241.300,00     | 120.650,00  | 0,5000          | 1,00                  | 120.650,00   | 1,60         | 193.040,00   | 0,80         | 193.040,00       | 19.304,00             | 173.736,00       | 0,00      |
| SUP-6                                                                              | CAMPO DE GOLF        | SUC                   | TURÍSTICO       | 1.619.660,00   | 90.500,00   | 0,0559          | 4,00                  | 362.000,00   | 1,24         | 448.880,00   | 0,28         | 453.504,80       | 45.350,48             | 408.154,32       | -4.624,80 |
| SUP-8                                                                              | CERRO DE LA HORCA    | SUC                   | RESIDENCIAL     | 142.000,00     | 113.600,00  | 0,8000          | 1,00                  | 113.600,00   | 1,00         | 113.600,00   | 0,80         | 113.600,00       | 11.360,00             | 102.240,00       | 0,00      |
| SUP-1                                                                              | CERRO DE LA REINA    | SUS                   | RESIDENCIAL     | 127.300,00     | 60.320,00   | 0,4738          | 1,00                  | 60.320,00    | 1,69         | 101.940,80   | 0,80         | 101.840,00       | 10.184,00             | 91.656,00        | 100,80    |
| SUP-7                                                                              | SAN JORGE            | SUS                   | RESIDENCIAL     | 95.000,00      | 76.000,00   | 0,8000          | 1,00                  | 76.000,00    | 1,00         | 76.000,00    | 0,80         | 76.000,00        | 7.600,00              | 68.400,00        | 0,00      |
| SUP-9                                                                              | JÉDULA               | SUS                   | RESIDENCIAL     | 26.500,00      | 10.600,00   | 0,4000          | 1,00                  | 10.600,00    | 2,00         | 21.200,00    | 0,80         | 21.200,00        | 2.120,00              | 19.080,00        | 0,00      |
| SUP-12                                                                             | JÉDULA 1             | SUS                   | INDUSTRIAL      | 244.000,00     | 67.200,00   | 0,2754          | 1,50                  | 100.800,00   | 1,94         | 195.552,00   | 0,80         | 195.200,00       | 19.520,00             | 175.680,00       | 352,00    |
| SUP-13                                                                             | JÉDULA 2             | SUS                   | INDUSTRIAL      | 362.287,44     | 181.143,72  | 0,5000          | 1,50                  | 271.715,58   | 1,067        | 289.829,95   | 0,80         | 289.829,95       | 28.983,00             | 260.846,96       | 0,00      |
| SUNP-6                                                                             | LOS CABEZUELOS       | SUS                   | RESIDENCIAL     | 96.000,00      | 52.978,00   | 0,5519          | 1,00                  | 52.978,00    | 1,48         | 78.407,44    | 0,80         | 76.800,00        | 7.680,00              | 69.120,00        | 1.607,44  |
|                                                                                    |                      |                       |                 | 1.859.187,44   | 982.120,72  | 0,53            |                       | 1.168.692,58 | 1,25         | 1.488.982,79 | 0,80         | 1.487.349,95     | 148.735,00            | 1.338.614,96     | 1.632,84  |

El Aprovechamiento Objetivo resulta de multiplicar la máxima edificabilidad (181.143,72 m²t) por el coeficiente tipológico (1,5) y el coeficiente subzonal (1,066). Por su parte los derechos de los propietarios se calculan dividiendo el 90% del aprovechamiento medio referido a la superficie del sector.

Para el cálculo del Aprovechamiento Objetivo resultante de la ordenación pormenorizada establecida en el presente documento para el SUO-12, y a efectos de atribución de los coeficientes de homogeneización correspondientes, se aplica la opción tipológica que se ajusta al mismo. Se ajustan los mismos a los valores relativos de repercusión de cada tipología considerada de acuerdo con el apartado 3 del Art.61 de la LOUA.

De acuerdo con lo determinado en el apartado 5 del Art.61 de la LOUA, se establece un Coeficiente de Ponderación Relativo de 0,8255 de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación a fin de no modificar el Aprovechamiento Objetivo del sector.

| COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN |       |
|--------------------------|-------|
| Terciario                | 1,533 |
| Ind. S.Avanzados         | 1,428 |
| Industrial. Aux          | 1,000 |
| Industrial Sing.         | 0,571 |

De este modo, la distribución de las edificabilidades por uso y tipología pormenorizados y de los aprovechamientos urbanísticos, se distribuyen de la siguiente forma:

| APROVECHAMIENTO POR TIPOLOGÍAS          |            |            |           |            |            |              |       |
|-----------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|--------------|-------|
| APROVECHAMIENTO ÁREA DE REPARTO MP nº63 |            |            |           |            |            |              |       |
|                                         | A.Obj      |            | A.MEDIO   |            | A.Subj     | Cesión (10%) | Df/Ex |
|                                         | UA         | Edif. m²   | Coef. A.m | UA         | UA         | UA           | UA    |
| Terciario                               | 110.017,57 | 54.343,12  | 0,8000    | 289.829,95 | 260.846,96 | 28.983,00    | 0,00  |
| Ind. S.Avanzados                        | 105.289,97 | 55.804,63  |           |            |            |              |       |
| Industrial. Aux                         | 48.859,46  | 36.992,10  |           |            |            |              |       |
| Industrial Sing.                        | 25.662,94  | 34.003,87  |           |            |            |              |       |
| TOTAL                                   | 289.829,95 | 181.143,72 |           | 289.829,95 | 260.846,96 | 28.983,00    | 0,00  |

## S.U.O. 12 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación y categoría del suelo: Urbanizable Ordenado.
- Superficie global: 362.287,44 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:
  - o Uso Industrial: 126.800,60 m<sup>2</sup>
  - o Otros usos: 54.343,12 m<sup>2</sup>
  - o Total: 181.143,72 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8
- Aprovechamiento:
  - o Aprov. Medio: 0,80
  - o Aprov. Lucrativo: 289.829,95 UA
  - o Aprov. Susceptible de Apropiación: 260.846,96 UA (90%)
  - o Aprov. de la Administración: 28.983,00 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - o Uso y tipología: 1,50
  - o Subzonal: 1,0667
- Coeficientes Homogenización Pormenorizados:
  - o Terciario: 1,533
  - o Industrial Servicios Avanzados: 1,428
  - o Industrial Auxiliar: 1,000
  - o Industrial Singular: 0,571
  - o Coeficiente de ponderación relativa: 0,8255

## **5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUO-12)**

### **CRITERIOS GENERALES.**

Las bases para el diseño, trazado y cálculo de las distintas instalaciones están afectadas de varias consideraciones previas:

- Las condiciones y pliegos de normas particulares de cada una de las Compañías Suministradoras o gestoras de los servicios urbanos.
- Las derivadas de las normativas generales y específicas de cada uno de los capítulos en que se estructura esta actuación.
- La normativa y ordenanzas de las entidades públicas implicadas, Ayuntamiento, Confederación, etc.
- Las propias de la topografía del terreno y de los condicionantes de diseño de los viales, pendientes, secciones, etc

### **5.1. RED DE ABASTECIMIENTO Y AGUA.**

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera **no** dispone de la concesión administrativa de aprovechamiento de las aguas públicas, sino el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, que se constituyó en 2006 y recibió las funciones de abastecimiento en alta mediante el Decreto 197/2008, subrogándose en los derechos y obligaciones que antes ejercían otras administraciones.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate para el 3er ciclo (2022-2027) y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía. En base al Plan hidrológico y al Pliego de prescripciones técnicas de Aqualia se ha establecido la demanda de la zona

En la actualidad no existe ninguna conducción de abastecimiento dentro de los límites de la actuación. Por ello está pendiente establecer la conexión a la red municipal, de conformidad con, primero, el Concesionario del Servicio AQUALIA y segundo con las Normas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete Barbate., de la Junta de Andalucía, (tanto el anterior como del que se encuentra en revisión)

Respecto al **primer actor, Aqualia**, con fecha 31 de enero de 2024, se envía la separata de la instalación de abastecimiento y riego con el objetivo de determinar el punto exacto de conexión y el informe sectorial sobre la viabilidad técnica a nivel de plan parcial de las instalaciones proyectadas. Con fecha de 6 de febrero se recibe Informe de Aqualia indicando el punto de conexión con la red, lo cual se indica en el Plano PO.06.1. Se adjunta dicho Informe.

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Siguiendo las normas técnicas de abastecimiento de agua de Aqualia, que determina las dotaciones según usos:

Tabla IV-2

| DOTACIONES ESPECÍFICAS                                                                                                          |                             |                                   |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| URBANO RESIDENCIAL                                                                                                              |                             |                                   |                             |
| Viviendas multifamiliares                                                                                                       |                             | Viviendas unifamiliares           |                             |
| Tamaño<br>$S_v(m^2/viv)$                                                                                                        | Dotación<br>( $m^3/viv/d$ ) | Superficie parcela<br>$S_p(m^2)$  | Dotación<br>( $m^3/viv/d$ ) |
|                                                                                                                                 |                             | $S_p \leq 200$                    | 1.20                        |
| $S_v \leq 120$                                                                                                                  | 0.90                        | $200 < S_p \leq 400$              | 1.60                        |
| $120 < S_v \leq 180$                                                                                                            | 1.05                        | $400 < S_p \leq 600$              | 2.00                        |
| $S_v > 180$                                                                                                                     | 1.20                        | $600 < S_p \leq 800$              | 2.50                        |
|                                                                                                                                 |                             | $800 < S_p \leq 1.000$            | 3.00                        |
| En las parcelas unifamiliares de $S_p$ superior a 1.000 $m^2$ , se añadirán las demandas de riego que excedan de 1.20 $m^3/d$ . |                             |                                   |                             |
| TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL                                                                                              |                             | ZONAS VERDES, COMUNES Y PÚBLICAS  |                             |
| Superficie edificada<br>( $m^2$ )                                                                                               | Dotación<br>( $l/m^2/d$ )   | Superficie de riego $S_r$<br>(ha) | Dotación<br>( $m^3/ha/d$ )  |
| Cualquiera                                                                                                                      | 8,64                        | $S_r \leq 3$                      | 18                          |
|                                                                                                                                 |                             | $S_r > 3$                         | Otras fuentes de suministro |
| En las parcelas de superficie superior a los valores puntuales superiores a dos veces los valores medios señalados              |                             |                                   |                             |

De manera que tendríamos como dotaciones:

|              | m2        | dotación l/m2/d     |                     |
|--------------|-----------|---------------------|---------------------|
| USO          |           | 8,64                | l/m2/d              |
| INDUSTRIAL   | 126800,60 | 1095557,22          |                     |
| TERCIARIO    | 54343,12  | 469524,56           |                     |
|              | 181143,72 | 1565081,78          | l/d                 |
|              | s t       | 1565,08             | m3/d                |
| ZONAS VERDES |           | 18,00               | m3/Ha/d             |
| ZV1          | 83928,58  | no se considera (*) | especies autóctonas |
| ZV2          | 1930,30   | 3,47                | riego en camion     |
| ZV3          | 3256,60   | 5,86                |                     |
| ZV4          | 3103,09   | 5,59                |                     |
| 0,94%        | 92218,57  | 14,92               | m3/d                |
| HIDRANTES    |           |                     |                     |
| 18,00        |           | 33,33               | l/s                 |

Las necesidades serán en m3/d



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

**1565.08 m3/ día para la zona edificada**

**14,92 m3/día para el riego de zonas verdes**

Teniendo en cuenta que la ZV1, se plantaría con especies autóctonas cuyo riego eventual se realizaría mediante camiones.

Resumiendo, la demanda y el caudal medio del ámbito según las normas técnicas de Aqualia sería de:

| demanda total |      | caudal medio Qm |     |
|---------------|------|-----------------|-----|
| 1580,00       | m3/d | 18,29           | l/s |

Con estos datos, se ha tramitado informe de viabilidad de recursos hídricos con el Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, incluyéndose resguardo de solicitud. No se ha recibido aún respuesta, el informe se remitirá cuando se haya recibido y puede implicar la ampliación de las instalaciones, depósito, acometida etc hasta el punto de enganche señalado por Aqualia.

Respecto del **segundo actor**, el cálculo según el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete Barbate, de la Junta de Andalucía, (tanto el anterior como el que se encuentra en revisión). Respecto de las Dotaciones para usos industriales y otros usos no urbanos en actividades económicas y usos urbanos en actividades económicas de alto consumo, establece que:

*“La dotación unitaria máxima bruta para la atención de polígonos industriales, no conectados a la red de distribución urbana, referida a la superficie asignada a uso industrial no superará el valor de 4.000 m3/ha/año. Este valor incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como parque de bomberos, zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras.”*

Según este documento, de mayor rango, que las normas de Aqualia, el consumo de agua del ámbito, sería como máximo:

| ASIGNACIÓN EDAR    |         | CALCULO DEL CAUDAL DIARIO AMBITO SUP 13 |           |          |             |
|--------------------|---------|-----------------------------------------|-----------|----------|-------------|
|                    |         | m2                                      |           |          |             |
| USO                | MANZANA | PARCIALES                               |           |          |             |
| INDUSTRIAL         | M2      | 18761,07                                |           |          |             |
|                    | M5.2    | 12355,53                                |           |          |             |
|                    | M6.2    | 12355,38                                |           |          |             |
|                    | M7      | 6711,40                                 |           |          |             |
|                    | M9      | 11810,04                                |           |          |             |
|                    | M10     | 15380,33                                |           |          |             |
|                    |         |                                         | 70127,48  | 28050,99 | 76,85 M3/D  |
| INDUSTRIA SINGULAR | M3      | 27824,14                                |           |          |             |
|                    | M11     | 28848,98                                |           |          |             |
|                    |         |                                         | 56673,12  | 22669,25 | 62,11 M3/D  |
|                    |         |                                         | 126800,60 | M2       |             |
| TERCIARIO          | TODAS   | 54343,12                                | 54343,12  | 21737,25 | 59,55 M3/D  |
|                    |         |                                         |           |          | 198,51 M3/D |

Por lo que la demanda total, incluyendo ZZVV sería de:

| demanda total |      | caudal medio Qm |     |
|---------------|------|-----------------|-----|
| 213,44        | m3/d | 2,47            | l/s |

Por tanto, en cumplimiento del Plan Hidrológico, nuestra petición de suministro es esta última **213,44 m<sup>3</sup>/d** y no la previa calculada mediante las normas de abastecimiento de Aqualia.

Para el desarrollo del Sector 13, se establece la realización de una arteria de 250 mm de diámetro de fundición dúctil, desde el punto indicado por Aqualia, incluyendo todas las obras necesarias para llegar desde el mismo, hasta el ámbito, incluidos todos los servicios afectados. Dicha arteria, el interior de del sector se desdoblará formando un bucle del mismo diámetro y por fases también se producirá esto, de manera que puedan funcionar de forma independiente.



Existirá un contador general al inicio de la red para la cuantificación total del consumo del ámbito.

El abastecimiento se prevé en toda la actuación mediante conducción mallada ejecutada en su totalidad en conducción de fundición dúctil, teniendo en cuenta en el diseño la existencia de tres fases de ejecución.

La conducción principal las perimetrales de la malla y están formadas por tubería de fundición dúctil de diámetros variables normalizados. (80, 100, 150 ,200 y 250 mm). La junta o unión a emplear para el montaje de la tubería será el denominado “junta automática flexible” o similar. Para el de las piezas especiales será la “junta tipo exprés”.

Todas las conducciones utilizadas responderán a las características descritas en el documento: “Normas Técnicas de Saneamiento de Aqualia en la Zona Sur, pendientes de aprobación, como empresa de gestión del Servicio Municipal de aguas de Jédula” Aqualia.

Con el caudal arriba indicado la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera remite un requerimiento al Consorcio de las Aguas de la Zona Gaditana (CAZG) como concesionaria administrativa de aprovechamiento de las aguas públicas, solicitando certificado de disponibilidad de recursos hídricos en función de las necesidades previstas de la MP63 y en concreto de la ordenación detallada del SUP-13.

El pasado 18 de mayo de 2026 se recibe, por parte del CAZG el INFORME SOBRE CAPACIDAD DE ABASTECIMIENTO A JEDULA (ARCOS DE LA FRA.) EN RELACIÓN CON LA MP 63; SUP 13, en el que se cita:

*“ En la actualidad la reserva del depósito de cabecera de Jédula supera las 36 horas por lo que pese a las averías de la conducción de traída desde la ETAP Cuartillo, el incremento de la demanda previsto en la MP nº 63, no implica un riesgo significativo y sí en cambio un beneficio para la calidad del agua que debe reducir su tiempo de residencia en depósito al mínimo operativo para atención a incidencias que, en este ramal, ronda las 16 horas..”*

Por tanto, no existe problema para que se abastezca el caudal especificado de **213,44 m<sup>3</sup>/d**, para el ámbito, objeto del presente documento.

#### TIPOS DE REDES

**Red de transporte**, constituida por tuberías de diámetro superior a 150 mm, sobre la que se evitara la instalación de acometidas e hidrantes. Se dispondrán dispositivos de seccionamiento (válvulas de compuerta o de mariposa), a distancia no superior a 500 m en zonas urbanas y a 1.500 m en zonas no urbanas, así como dispositivos de aeración en los puntos altos.

**Red principal**, constituida por las tuberías de diámetro nominal superior o igual a 150 mm. Sobre esta red se instalaran las acometidas y se autorizara la instalación de hidrantes, cuyo diámetro nominal se fija en 100 mm.

La red principal formara mallas.

Los hidrantes estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del Servicio de Extinción de Incendios, debidamente señalizados conforme a la normativa vigente, y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea en ningún caso superior a 200 m. Se ubicarán preferentemente coincidiendo con los puntos de especial protección contra incendios (edificios públicos, grandes almacenes, salas de espectáculos, etc.). Se dispondrán válvulas de aeración en los puntos altos.

**Red secundaria**, constituida por tuberías de diámetro nominal comprendido entre 60 y 150 mm, ambos inclusive. Sobre esta red se instalarán las acometidas.

En la red de distribución, los diámetros mínimos de las tuberías a instalar en función de la edificabilidad, serán los siguientes:

| Edificabilidad<br>(m <sup>2</sup> Edific./m <sup>2</sup> Superficie) | Red principal<br>DN (mm) | Red secundaria<br>DN (mm) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Baja ( $C_e \leq 0,5$ )                                              | 150                      | 80                        |
| Media ( $0,5 < C_e \leq 1,0$ )                                       | 200                      | 100                       |
| Alta ( $C_e > 1,0$ )                                                 | 300                      | 100                       |

La edificabilidad es el parámetro que relaciona los metros cuadrados construidos o que se pueden levantar (cantidad de metros cuadrados de techo edificable) en las diferentes plantas de un edificio, con la superficie de una parcela.

En nuestro caso se trata de edificabilidad baja  $> 0.50$

#### CÁLCULO DE CAUDALES

El caudal medio de suministro es el caudal medio instantáneo que corresponde a la demanda total.

$$Q_m \left( \frac{l}{s} \right) = \frac{\text{Demanda total} \left( \frac{m^3}{d} \right)}{86,4}$$

caudal punta es el caudal que resulte de aplicar al caudal medio el coeficiente punta instantáneo.

$$Q_p \left( \frac{l}{s} \right) = C_p \cdot Q_m \left( \frac{l}{s} \right)$$

A continuación, se detallan las hipótesis utilizadas en los consumos, y las combinaciones que se han realizado ponderando los valores consignados para cada hipótesis.

| Combinación   | Hipótesis<br>Dotación Industrial | Hipótesis<br>Zona Verde | Hipótesis<br>H1 | Hipótesis<br>H7 |
|---------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Combinación 1 | 1.00                             | 0.00                    | 0.00            | 0.00            |
| Combinación 2 | 0.50                             | 0.30                    | 0.00            | 0.00            |
| Combinación 3 | 0.10                             | 0.00                    | 1.00            | 1.00            |

#### A. ELEMENTOS ESPECIALES

- Acometidas**

Se ha previsto una acometida por parcela. Estas se ejecutarán con polietileno de baja densidad, presión 10 atmósferas, cumpliendo la UNE-53131 y la UNE-53233, con certificado AENOR. Los diámetros serán de 11/2" en general, previéndose algunas con diámetros de 1" y 2" en función de la superficie y uso de la parcela a acometer.

Se localizarán en las parcelas mediante arquetas de fabrica de ladrillo de medio pie de espesor de dimensiones interiores 40 x 40 cm., enfoscadas interiormente con mortero de cemento tipo M-40.

- Conducciones**

Serán de fundición dúctil. Las tuberías y accesorios de fundición dúctil deberán cumplir las especificaciones de la norma UNE-EN-545 (Tubos, accesorios y piezas especiales de fundición dúctil y sus uniones para las canalizaciones de agua).

En los tubos de fundición dúctil, el diámetro nominal (DN) coincide, aproximadamente, con el diámetro interior (ID) y, para un determinado diámetro nominal (DN), el diámetro exterior (OD) es siempre fijo.

Para un mismo diámetro nominal (DN) los tubos pueden ser fabricados con distintas gamas de espesores de modo que su resistencia mecánica sea variable, para lo que, de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior, el aumento o reducción de espesor se deberá conseguir modificando el diámetro interior (ID).

- Válvulas**

Las válvulas irán instaladas inmediatamente en el origen de todas las derivaciones o bien en lugares que permitan la sectorización de la red. Se emplearán del tipo compuerta hasta el diámetro 100 mm. y de tipo mariposa para diámetro superior. Las válvulas de compuerta serán de fundición nodular revestida con goma



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

de nitrilo (tipo hawle) de bridas, e irán alojadas en pozos de registro normalizados de 1,20 m. de tener salida de brida.

Las válvulas de mariposa serán de cuerpo de fundición, eje y mariposa de acero inoxidable, y estanqueidad del cierre mediante revestimiento anular del cuerpo con EPDM. El eje será centrado y el montaje será entre bridas PN-16 y o tipo wafer se alojaran en pozos o arquetas.

Si no van alojadas en pozos, se dotará a la válvula de eje telescópico y trampillón.

- **Desagües**

En los puntos bajos se ejecutarán desagües. Estos serán de tipo horizontal para diámetros inferiores a 200 mm.

- **Ventosas**

En los puntos altos se colocarán ventosas, de triple función y diámetro mínimo de 40 mm.

- **Hidrantes**

Se prevé la instalación de hidrantes repartidos por toda la red distanciadas entre si menos de 200 m medidas sobre terreno de uso publico y cumpliendo la CTE DB-SI. Serán del tipo enterrado y de 100 mm de diámetro.

Están compuesto por los siguientes elementos carrete de doble curva con bridas orientables, pasamuro, válvulas de accionamiento del hidrante, curva doble brida y racor con brida con salida en rosca. Los elementos a excepción del racor brida (que será de latón), serán de las mismas características que el resto de la red.

En el origen de la derivación ira una válvula dotada de eje telescópico y trampillón. De cualquier forma, todos los elementos estarán supeditados a las normativas establecidas al respecto por AQUALIA.

- **Bocas de Riego.**

Para asegurar el riego del arbolado y el baldeo de calles, se establecen bocas de riego T.B. de 45 mm de diámetro, espaciadas a distancias inferiores a 50 metros.

**CERTIFICADO E INFORME SOBRE CAPACIDAD DE ABASTECIMIENTO A JÉDULA (ARCOS DE LA FRA.) EN RELACIÓN CON LA MP 63; SUP 13. CONSORCIO DE AGUAS DE LA ZONA GADITANA**

CAZO-REGISTRO GENERAL S/000458-2026 18/05/2026 13:36:07



**EXCMO AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO**

Avda. Narciso Monturiol 41, Edif. Acis.11630  
Arcos de la Frontera. Tlf. 956717080  
[urbanismo@arcosdelafrontera.es](mailto:urbanismo@arcosdelafrontera.es)

Firmado electrónicamente  
por DIAZ RODRIGUEZ  
ANDRES - 757574200 Fecha:  
18/05/2026 12:11:13 CEST

**ASUNTO: CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD  
HÍDRICA DE LA MP 63 DE JÉDULA (T.M. ARCOS DE  
LA FRA.)**

Con fecha 23 de febrero de 2026 tiene entrada escrito de ese Ayuntamiento solicitando certificado de disponibilidad de recursos hídricos, garantizando que las necesidades previstas en la Modificación Puntual 63 y más concretamente, en la ordenación detallada del SUP-13, ya que el SUP-14 pasa a ser suelo urbanizable no sectorizado.

Requerido el informe técnico que analiza la capacidad hidráulica del sistema para satisfacer las nuevas necesidades del núcleo urbano de Jédula, expuestas en la documentación que obra en el expediente, se concluye que es posible atender las demandas punta de la citada población desde el depósito de cabecera del mismo nombre, sin mayor salvedad que la del mal estado de la conducción de fibrocemento cuyas averías han venido presentando dificultades ocasionales con una frecuencia que no exige una intervención inmediata y que por tanto, garantiza un suministro con la garantía suficiente.

No obstante, cabe añadir que, por encargo de ese Ayuntamiento, en la actualidad se encuentra en fase de redacción el proyecto del nuevo abastecimiento a la pedanía de Junta de los Ríos, lo que permitirá la sustitución del citado tramo de tubería, añadiendo mayor garantía al suministro de Jédula. Otro proyecto de mayor envergadura, alimentará el depósito de Jédula, con un nuevo ramal de gran diámetro que sustituirá al actual, procedente de la Etap Cuartillo, donde está prevista la ejecución de un nuevo depósito de regulación, con fecha de inicio 2027.

Lo anteriormente descrito, viene a consolidar la capacidad de abastecimiento en alta de Arcos de la Frontera que, en la actualidad dispone de margen suficiente para los nuevos crecimientos previstos en la Modificación Puntual Nº 63 del PGOU de Arcos de la Frontera.

En Jerez de la Frontera a fecha de firma electrónica,

Fdo.- Andrés Díaz Rodríguez  
Presidente

CSV: ff660c4-39d5-4c2d-8a1e-90a38ad3d45e  
Este documento es documento electrónico según el artículo 27 de la Ley 39/2016,  
de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.  
https://sede.cazg.es/Ciudadania/ValidarDocumentos.aspx



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



CONSORCIO DE AGUAS  
DE LA ZONA GADITANA

ASUNTO: INFORME SOBRE CAPACIDAD DE  
ABASTECIMIENTO A JÉDULA (ARCOS DE LA FRA.) EN  
RELACIÓN CON LA MP 63; SUP 13.

Firmado electrónicamente  
por: VIVES RUBI MARCO  
ANTONIO - 25686394VFecha:  
16/05/2026 09:33:24 CEST

A/A PRESIDENCIA

Vista la tramitación del expediente para la Modificación Puntual Núm. 63, sectores SUP-13 y SUP-14 de Jédula, del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, realizada a instancias de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A., aprobada inicialmente por unanimidad, se requiere con fecha 1 de diciembre de 2025, por parte de la Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca (CA110 06 / M/2 1.0 36 ), de acuerdo con lo establecido por el artículo 42. Informes de la administración hidráulica, de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y más concretamente, *“certificado de la Entidad supramunicipal garantizando el abastecimiento en alta del ámbito de crecimiento considerando todas las demandas. En el caso de Jédula ha de aportarse certificado del Consorcio de Zona Gaditana al tratarse de la entidad supramunicipal que abastece dicho núcleo urbano perteneciente al término municipal de Arcos de la Frontera”*.

Entendiendo que, a los efectos de la disponibilidad del recurso en origen, se debe atender a lo recogido en el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate para el 3º ciclo (2022-2027), aprobado mediante el Real Decreto 689/2023, de 18 de julio, («BOE» núm. 173, de 21 de julio de 2023), en lo referente a la limitación para la UDU de Cuartillo, la competencia del Consorcio se limita a resolver la distribución entre las diferentes poblaciones asociadas a dicha Unidad de Demanda Urbana y por tanto, el informe sectorial se refiere a la capacidad para satisfacer esa demanda del núcleo urbano y los crecimientos previstos, más concretamente al caso que nos ocupa el de la MP nº 63.

Visto lo anterior se informa que la demanda punta de la barriada de Jédula a salida del depósito de regulación, es históricamente muy inferior a la capacidad de transporte de la conducción que la atiende, manteniendo incluso velocidades por debajo de lo recomendable. Por tal motivo, cualquier incremento de la demanda promedio resultará beneficioso siempre que el volumen de reserva en el depósito, no reduzca el tiempo de reacción para la reparación de averías a menos de 16 horas.

En la actualidad la reserva del depósito de cabecera de Jédula supera las 36 horas por lo que pese a las averías de la conducción de traída desde la Etap Cuartillo, el incremento de la demanda previsto en la MP nº 63, no implica un riesgo significativo y sí en cambio un beneficio para la calidad del agua que debe reducir su tiempo de residencia en depósito al mínimo operativo para atención a incidencias que, en este ramal, ronda las 16 horas.

Como conclusión a lo anterior, cabe recalcar que en el abastecimiento a Jédula existe un margen de maniobra considerable que, bien podría incrementarse si se llevan a cabo los proyectos que se están tramitando, con especial importancia al que se refiere al abastecimiento de los núcleos de población de Arcos de la Frontera, Bornos y Villamartín, incluidos en la planificación hidrológica para afrontar el problema de abastecimiento por el mal estado de las captaciones subterráneas, así como el empeoramiento de la calidad del agua en el acuífero de Arcos.

En Jerez de la Frontera a fecha de firma electrónica,

Fdo.- Marco A. Vives Rubí

Director Técnico

CSV: 97c1d0e2-b1b2-4757-9d18-007ce0bae7e2  
Este documento es documento electrónico según el artículo 27 de la Ley 39/2015,  
de 1 de octubre. Su autenticidad puede ser comprobada en la dirección  
<https://sede.cazg.es/consorcio/validarDocumentos.aspx>



Calle Ancha Nº 3 | 11404 Jerez de la Frontera (CÁDIZ) | Tlfno. 956 32 98 71-Fax 956 32 31 06 | consorcio.aguas@cazg - www.cazg.es C.I.F. P1100049 D



Firmado electrónicamente  
por: VIVES RUBI MARCO  
ANTONIO - 25686394V Fecha:  
18/05/2026 09:33:24 CEST



ANEXO

|                          |          |          |          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Dotación (L/hab y día)   | 250      |          |          |          |          |
| Caudal máximo a 1,5 m/sg | 47,12    |          |          |          |          |
| Años                     | 1995     | 2005     | 2015     | 2020     | 2025     |
| Población                | 2.477,00 | 2.445,00 | 2.440,00 | 2.303,00 | 2.450,00 |
| Volumen (m3)             | 619,25   | 611,25   | 610,00   | 575,75   | 612,50   |
| Caudal medio (L/sg)      | 7,17     | 7,07     | 7,06     | 6,66     | 7,09     |
| Caudal punta (L/sg)      | 17,20    | 16,98    | 16,94    | 15,99    | 17,01    |
| Velocidad (m/sg)         | 0,55     | 0,54     | 0,54     | 0,51     | 0,54     |
| Horas de residencia      | 34,9     | 35,3     | 35,4     | 37,5     | 35,3     |
| Horas de reacción        | 16,0     | 16,0     | 16,0     | 16,0     | 16,0     |
| Volumen mínimo (m3)      | 412,8    | 407,5    | 406,7    | 383,8    | 408,3    |

Gráfica de la presión en Jédula con un caudal de trasiego de 56 L/sg.



CSV: 97c1d0e2-b1b2-4757-9d18-007ce0bae7e2  
Este documento es documento electrónico según el artículo 27 de la Ley 39/2015,  
de 1 de octubre. Su autenticidad puede ser comprobada en la dirección  
<https://sede-cazg.es/validador>



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



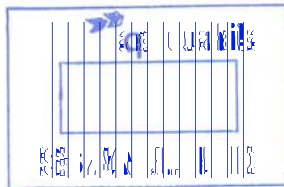


## INFORME DE PUNTO DE ACOMETIDA Y VIABILIDAD TÉCNICA AQUALIA

Servicio Municipal de Aguas de Arcos de la Frontera



**FCC Aqualia, S.A.**  
C/ Cristobal Romero, 5  
11630 - Arcos de la Frontera (Cádiz)



**D. Alfonso Vázquez**  
**B2V Arquitectura**  
11630 - Arcos de la Frontera (Cádiz)

**ASUNTO: Disponibilidad servicios abastecimiento y saneamiento SUP 13 SUO-J1 "La Matancilla"**

En relación a la solicitud de informe que nos ha realizado sobre disponibilidad de recursos para el abastecimiento de agua potable y saneamiento y depuración de aguas residuales del SUP 13 SUO-J1 "LA MATANCILLA" en Jédula, le informamos:

Que teniendo en cuenta que la demanda prevista en el mismo asciende a 1.666,3 m<sup>3</sup>/día, lo que supone casi un 260 % del volumen actualmente suministrado a Jédula, y que el único recurso hídrico del que se dispone en ésta pedanía es el correspondiente al Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, se ha elevado consulta a este Ente sobre la disponibilidad del mismo. En caso de recibir respuesta positiva, el punto de entrega sería el marcado en el plano insertado a continuación, junto a rotonda entrada a Jédula.



Servicio Municipal de Aguas de Arcos de la Frontera



En este punto, se derivaría de la red de FD de DN 250 existente, siendo la presión disponible en el mismo de 15 m.c.a. En el inicio de la derivación se preverá la instalación de un contador que totalice el caudal derivado, dotándose al mismo de registrador o datalogger homologado por el Servicio Municipal de Aguas.

En el caso de la red de riego, también se dispondrá en el punto de conexión con la red de distribución de contador para totalizar el consumo producido.

Los materiales seleccionados para la red de distribución, fundición dúctil y para la red de riego, polietileno de alta densidad se consideran adecuados.

En lo que respecta a la red de saneamiento de aguas fecales, se observa que para los últimos tramos se ha cambiado el material seleccionado de PVC corrugado SN8 a hormigón armado de diámetro 600 mm. Tal y como se refiere más adelante para el caso de la red de evacuación de aguas pluviales, el hormigón armado no debe emplearse en diámetros inferiores a 800 mm. Por tanto debe considerarse también el PVC corrugado SN8 para estos tramos.

Se indica que la red de saneamiento de aguas fecales recoge el aliviadero del tanque de tormenta. Se alivia cuando el caudal circulante sobrepasa un cierto valor, y no parece lógico, que en esas condiciones sea cuando el exceso de caudal se derive a la EDAR. Si se ha llenado el tanque, el agua circulante ya no tendrá tanta carga orgánica y otros residuos, y es precisamente cuando se pueda conducir al cauce. Pasado el episodio de lluvia es cuando hay que conducir a la EDAR el agua retenida en el tanque de tormenta. Se solicita, por tanto, detalle del tanque de tormenta, aliviadero, sistema de vaciado y conducción a la EDAR.

Para la red de evacuación de aguas pluviales se ha elegido el material hormigón armado para todos los diámetros. En las Normas Técnicas de Saneamiento de Arcos de la Frontera, aprobadas en Pleno de 21 de febrero de 2022 se restringe el campo de aplicación de este material a diámetros igual o superior a 800 mm:

En la tabla siguiente "CAMPO DE APLICACIÓN CONDUCCIONES" se resume la utilización preferente en redes nuevas de alcantarillado de cada una de las posibles tipologías de conducciones en función de cuál sea el funcionamiento hidráulico y el emplazamiento de la misma en la red de alcantarillado.

| CAMPO DE APLICACIÓN CONDUCCIONES               |                           |               |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| TIPO DE MATERIAL TUBO                          | Funcionamiento hidráulico |               |
|                                                | Gravedad                  | Presión       |
| Hormigón armado circular (sin camisa de chapa) | DN 800 – 3.000            |               |
| PVC-U pared estructurada (corrugado)           | DN 200 – 1.200            |               |
| Fundición dúctil                               | DN 300 – 2.000            | DN 80 – 2.000 |
| PVC-O                                          |                           | DN 90 – 500   |
| Poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV) | DN 800 – 2.000            |               |
| PVC-U pared compacta                           | DN 200 – 800              |               |
| PE pared lisa                                  |                           | DN 90 – 630   |





Servicio Municipal de Aguas de Arcos de la Frontera



Sin embargo se aconseja el empleo de PVC corrugado SN8 para todos los diámetros.

Que para la evacuación de aguas pluviales, habiéndose previsto el vertido de las mismas a cauce público deberán obtener la preceptiva autorización de la Administración titular del medio.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración que estime oportuna.

Atentamente,

Arcos de la Frontera a 6 de febrero de 2024

Fdo.: Rafael Blanco Sánchez  
Jefe de Servicio.

## **5.2. RED DE RIEGO Y JARDINERÍA.**

Los cálculos de caudal necesario se han justificado en el punto anterior.

### **A. ESTADO NATURAL**

El entorno de Jédula es, desde hace muchos años, una zona agrícola en la que las labores efectuadas tanto en cultivos intensivos y/o la existencia de huertos y recreos ha ido introduciendo un arbolado de carácter ornamental o agrícola sin ninguna relación con el autóctono.

Tanto su suelo como la vegetación natural han sufrido, pues, una intensa intervención del hombre.

### **B. ZONAS VERDES**

Las zonas, que configuran los espacios libres y zonas verdes explícitas derivadas del cumplimiento en cuanto a cesiones del Reglamento de Planeamiento para este uso, se presentan sobre una orografía de suave pendiente, una vez realizado los movimientos de tierras y explanaciones correspondientes, que se procuran mínimos, por lo que su diseño se ajustará a la orografía existente. Eligiendo determinadas especies y combinándolas adecuadamente lograremos una mezcla de volúmenes, formas y colores para obtener el efecto estético deseado. Estas superficies componen distintos “parques”, compuestos por praderas

conformadas con diferente arbolado y paseos de albero. Además de estas zonas descritas; existen otras zonas con especies a diferenciar.

Para nuestra composición las nombraremos de la siguiente manera:

- **Plantaciones en zonas verdes.**
- **Plantaciones en calles. Lo componen el conjunto de especies arbóreas dispuestas para cada calle.**
- **Plantaciones en rotondas.**

Las operaciones a realizar, comprenden la preparación de tierras, donde la suave pendiente del terreno, así como la adaptación al existente, no obliga a ningún de 50 cm de profundidad con ripper de 3 brazos seguido de dos pases de grada en la zona de desmonte.

En las praderas de césped, rotondas y alcorques se mejorará orgánicamente, estercolando toda la superficie mediante la aportación de estiércol o compost a razón de 3-4 kg. / m<sup>2</sup>.

En las rotondas e islotes de circulación se incluye una partida de aportación de tierra vegetal para darles forma convexa con tratamiento paisajístico para darles mayor funcionalidad y perspectiva. En las zonas verdes los movimientos de tierra se realizarán con ligeras elevaciones del terreno que le den mayor vistosidad y mejor drenaje que una totalmente llana, aportando una capa de 20 cm. de tierra vegetal donde sea necesario.

En las calles la única labor a realizar será la preparación de los alcorques, además de la mejora orgánica descrita, mediante la excavación de los pozos con unas dimensiones en función del porte y tipo, con un mínimo de 1,50 x 1,50 x 1,50 m.

- **Plantaciones en zonas verdes**

Para las zonas verdes se ha elegido una jardinería sencilla, prescindiendo de formas elaboradas y complicadas que básicamente esta constituida por dos tipos de superficies, con distinto tratamiento, distribuidas irregularmente.

- Zona de praderas.

Ocupa casi la mitad de la superficie total y se encuentra disgregada en distintas zonas de superficies variables comprendidas entre los 600 a 4.000 m<sup>2</sup>. Se sembrarán con una dosis de 50 gr. de raygrass inglés (*Lolium perenne*) y al menos 10 esquejes de gramón (*Stenotaphrum secundatum*). Las especies vegetales elegidas para su colocación en la zona de proyecto deberán ser especies autóctonas adaptadas al entorno y a la climatología de la zona según las recomendaciones de la Delegación de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Arcos.

Debido a la magnitud de la superficie se ha propuesto un ajardinamiento poco intensivo, con un mantenimiento mínimo anual que garantice el buen estado

- Zona de albero

Intercalándose con praderas de césped, se proponen unas superficies de albero a modo de paseos delimitándose por el corte de las propias praderas. Todo el conjunto llevará aparejado el correspondiente mobiliario urbano compuesto de bancos y papeleras.

- **Plantaciones en Calles**

Para las especies de alineación en calzadas y en las partes interiores de los polígonos se ha tomado el siguiente arbolado:



- En todo el viario con circulación rodada se establecerán naranjos. Tendrán un porte mínimo entre 12 y 14 cm de perímetro de tronco medido a 1,30 m. del suelo y una altura de su cruz mínima de 2 m. Se fijarán, si fuera necesario, y con el fin de mantener la verticalidad, a un tutor de madera de castaño de una altura de 3 a 3,5 m y 6 cm de diámetro, con tres ataduras de plástico. Las distancias entre alcorques a lo largo de las calles se establecen a 5-6 m. de manera que tenga amplitud suficiente para que el árbol desarrolle todo su potencial sin necesidad de podas posteriores, pudiendo crecer libremente en su forma natural. Los alcorques contruidos con bordillos prefabricados 20 x 10 cm, de dimensiones exteriores de 1 x 1 m., unidos a inglete.

- **Plantaciones en rotondas y bulevar.**

En la rotondas con el fin de darle mas realce, se proyectan unas rocallas; que se completan con Palmeras Wachintonia (2 ud.), arbustos de porte medio (tipo Altea, Hibisco, Tulla de bola...)(20 ud.), las piedras tendrán tamaño comprendido entre medio a un metro cúbico, meteorizadas por el transcurso del tiempo y se rodearán de plantas viváceas (40 ud.) y superficie tapizante.

Como tapizante principal de toda la superficie se proyecta una pradera con especies cespitoras de gran adaptabilidad al clima y poco exigentes en riego, estas son: Cynodon, Pennisetum, Paspalum, Lolium, etc... que aporten de fijos el suelo en toda la zona y mantengan una unidad de concepto en toda la plantación efectuada.

### C. DOTACIÓN DE AGUA EN ZONAS VERDES

La dotación precisa para el riego se establecerá mediante bocas de riego, el sistema pormenorizado será desarrollado en el proyecto de urbanización.

Tomando las aguas de la red municipal, con una instalación basada en tuberías de PVC, para 10 atm., de diámetro 75 mm. (UNE 53131), perimetral a cada una de las zonas verdes y conectada a la red general. . En esta última se instalará una válvula de lavado para purga de las suciedades que puedan entrar en reparaciones u otras operaciones. En la entrada y en derivaciones se instalarán válvulas de corte, así como desagües en puntos bajos y ventosas en los altos: as partes altas, se instalará una válvula (ventosa).

Cada una de las zonas verdes estará dotada de válvula hidráulica que permita la automatización del sistema y de un contador de impulso que permita el control de las dotaciones suministradas a cada parcela y la detección de anomalías de caudal en el funcionamiento de la misma.

El emisor proporciona una buena uniformidad de riego, disponiendo de sistemas para la prevención de obstrucciones tanto en superficie como enterrado, con pasos superiores a 1,2 mm y disponiendo de membrana flotante que provocan una limpieza continua.

La ZV1, se plantaran con especies autóctonas cuyo riego eventual se realizaría mediante camiones.

### D. CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES

La conservación del primer año exigirá una serie de operaciones imprescindibles:

- **Céspedes**
  - Riegos
  - Siembra

- Escardas
- Recebado
- Resembrado
- Tratamiento de fitosanitario
- Abonado
  
- **Plantaciones**
  - Riegos
  - Tratamientos fitosanitarios
  - Arreglo de alcorques
  - Limpieza

### **5.3. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.**

La red de saneamiento prevista, de acuerdo con el contenido del informe de la Delegación de Medio Ambiente, adopta el sistema separativo describiéndose a continuación el desarrollo establecido para la red de pluviales.

Por otro lado, se observan las Normas Técnicas de Saneamiento de Aqualia en la Zona Sur, pendientes de aprobación, como empresa de gestión del Servicio Municipal de aguas de Jédula.

#### **5.3.1. PLUVIALES**

La red de saneamiento actual en los terrenos objeto de este Plan Parcial es inexistente, dado su uso como suelo rústico. La red directamente evacuará sobre el arroyo de los Nortes, previa autorización del organismo de cuenca, según se marca en planos. La topografía del terreno y la adaptación posterior de las rasantes no permiten otra solución.

El punto de vertido de aguas pluviales limpias, al Arroyo de los Nortes, dispondrá de un tanque de tormenta, al final del ramal principal, como sistema de retención de sólidos y contaminantes que eviten la contaminación de dichos cauces. Dicho tanque recogerá los primeros 20 min de lluvias y se diseñará en el proyecto de urbanización. El punto de vertido previsto para la red de pluviales no puede cruzar en la medida de lo posible el canal de riego existente. Se han de plantear alternativas a la evacuación de dichas aguas.

La red interior se ha diseñado ramificada, de forma que todas las parcelas de las manzanas dispongan de servicio en todas las fachadas. En toda la red proyectada se ha considerado la cuenca existente en los terrenos de la urbanización, ya que no existen cuencas externas que produzcan aportaciones, es además la zona más alta de todo el contorno.

#### **A. TRAZADO EN PLANTA Y ALZADO**

Todo el trazado de la red se ha proyectado bajo el eje de los viales por considerarse la solución más funcional y económica frente a otras que discurren por el acerado ya que de este modo se evita en gran medida interconexiones con otros servicios y menos movimientos de tierra.

En el Proyecto de Urbanización se plantearán alternativas a los posibles cruces sobre el canal de riego existente.

El trazado en alzado tiene por concepción y criterio un perfil análogo al de la rasante de las calles, a excepción de algunos tramos muy singulares que por incrementar la velocidad en los conductos deben tener pendientes superiores al 5 %, y en los tramos con pendientes elevadas donde no se supera el 5%, precisamente para

impedir el efecto contrario, erosiones de las tuberías, salvo excepciones en cabeceras de red y tuberías de pequeño diámetro que permiten tales pendientes sin resultar erosionadas, en todo caso se dispondrá en proyecto de resaltos si fueren necesarios para adecuar la pendiente y con ello limitar la velocidad del agua sobre el conducto.

## B. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Según las normas técnicas de Aqualia se usará PCV corrugado SN8 desde 300 mm hasta diámetro 1200 y a partir de aquí serán circulares prefabricados de Hormigón Armado HA, circulares hasta el diámetro 1.800 mm. Responderán a las características descritas en el documento: "Normas Técnicas de Saneamiento de Aqualia en la Zona Sur, pendientes de aprobación, como empresa de gestión del Servicio Municipal de aguas de Jédula" Aqualia.

Los usados en este ámbito son diámetros superiores a este valor y hasta 1800 mm, se ejecutarán en hormigón armado, serie D, con enchufe de campana y junta de goma.

*Esquema AI-6. Tipo de disposiciones de unión con junta flexible*



*Unión con macho acanalado*

*Unión con macho escalonado*

Tanto en la fabricación como en su colocación se tendrá en cuenta lo especificado en el Pliego de este proyecto, en el de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías de saneamiento de Poblaciones, publicado por orden de 15 de Septiembre de 1.998 (BOE 23/9/86), así como las consideraciones de la empresa municipal y su informe de 4 de Febrero de 2.008.

La junta de goma, que debe asegurar la estanqueidad y longevidad de la unión, será de sección en forma lagrimada y estará construida por un porcentaje elevado de caucho natural.

Las tuberías se asentarán sobre una de capa de gravilla o piedra machacada, con tamaño máximo de 25 mm y mínimo de 5 mm, a todo lo ancho de la zanja con espesor variable o bien sobre hormigón HM-20, según su diámetro.

Los diámetros proyectados están comprendidos entre 300 y 1800 mm. de diámetro interior, en la forma que aparece en el Documento Planos.

## C. ELEMENTOS AUXILIARES

### • Pozos de registro

Los pozos de registro proyectados serán de diámetro interior mínimo de 110 mm y en cualquier caso, la boca del pozo deberá ser de 0,60 m de diámetro en fundición dúctil. Se dispondrá de uno con arenero (entre 15 y 30 cm) cada 4 pozos, preferentemente en el encuentro de conducciones.

Se construirán, hasta tubería de diámetro 80 cm. y profundidad dos metros, con geometría circular de fábrica de ladrillo de un pie de espesor. Para diámetros y profundidades superiores serán de base cuadrada de HA-25

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

para el módulo de apoyo o base y tronco mediante anillos prefabricados de hormigón (s/UNE UNE-EN 1.917 y UNE 127.917. con junta).

Los pozos de registro, independientemente de su tipología, deben cumplir en cualquier caso con los requisitos establecidos en la norma UNE-EN 476.

Los pozos de registro serán de sección interior circular. El diámetro nominal debe ser, como mínimo, en general, de 1,0 m, de manera que permitan las operaciones de limpieza, mantenimiento de la red, control de las características de las aguas residuales, etc.

Para alturas superiores a 2 metros, se retranqueará el pozo de registro respecto al eje del colector.

No se instalarán escaleras fijas ni pates en los pozos de registro, para su acceso se utilizarán escaleras manuales portátiles.

Deberá procurarse que la solera de los pozos tenga aproximadamente la misma sección hidráulica que la de la mitad de los tubos que acometen, para lo que debe formarse en el fondo de la base una cuna o media cana hasta el eje del colector, de forma que encauce los vertidos en su paso a través del pozo.

| DN módulo base | DN máximo colectores |
|----------------|----------------------|
| 800            | 500                  |
| 1000           | 630                  |
| 1200           | 800                  |
| 1500           | 1000                 |

Esta cuna o media caña suele ejecutarse en hormigón en masa teniendo forma semicircular en la zona de paso de caudales y una pendiente del 5% hacia dicho paso en la zona de apoyo.

En los pozos de cambio de dirección, es recomendable que la anterior solera tenga, además, forma de transición, de modo que se facilite hidráulicamente el giro.

En los pozos en donde se produzca cambios de sección, la media cana habrá de tener una forma de transición adecuada, efectuándose la conexión de los conductos de forma tal que las claves de los tubos se encuentren a la misma cota.

#### • Imbornales

Los imbornales serán sifónicos según detalle en planos y conectados a pozo de registro. El nº de imbornales será como mínimo de dos por pozo.

En todas las situaciones se dispondrá de losa de hormigón HM-20 de 20 cm de espesor.

La arqueta de recogida tendrá una profundidad mínima de 60 cm., pudiendo ser de tipo arenero o no, siendo el Servicio Municipal de Aguas quien decida una opción u otra. El ancho y longitud estará en función de las dimensiones de la rejilla elegida.

La rejilla y marco del imbornal será de fundición dúctil, de acuerdo con la norma UNE-EN-124. Esta cumplirá:

- Rejilla plana rectangular en fundición dúctil según UNE-EN-124
- Abatible, antirrobo, superficie metálica antideslizante y anti caída de bicicletas
- Clase C-250 según UNE-EN-124 y marcado según UNE-EN-124
- Revestimiento de pintura bituminosa.

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN



INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Superficie de absorción > 8 dm<sup>2</sup>
- Dimensiones mínimas de 550x350 mm (largo x ancho)

El tubo del albañal tendrá un DN mínima de 200 mm y podrá ser de cualquier material autorizado por el Servicio Municipal de Aguas, recomendándose el PVC-U de pared compacta o de pared estructurada. Y su pendiente estará comprendida entre el 1,5% y el 3%

- **Acometidas a parcelas**

Las acometidas de pluviales deberían dimensionarse en el proyecto correspondiente en función de la superficie a drenar, la pluviometría de la zona, la escorrentía, el tiempo de concentración del área a evacuar y el periodo de retorno fijado, adjuntándose los correspondientes cálculos justificativos

Las acometidas se construirán con tubos de PVC-U de pared compacta (lisa) o estructurada (corrugada). El dimensionamiento se calculará siendo el diámetro mínimo DN 200 mm. Las tuberías que se instalen deberán cumplir las prescripciones que se recogen en el apartado 2.2. de las normas técnicas de AQUALIA

Estas acometidas se localizarán en las parcelas mediante arquetas de fábrica de ladrillo macizo con medio pie de espesor de dimensiones 60 x 60 cm enfoscado interiormente con mortero de cemento tipo M-40.

La pendiente mínima del conducto estará entre el 2 y el 4 % y la conexión a la red general deberá realizarse a la cota de la generatriz superior del colector o ramal.

Para colectores de material de hormigón, la conexión directa dicho colector se realizará mediante derivación acoplada mecánica "injertos mecánicos", junta de goma normalizada, o derivación acoplada para colectores de hormigón. Para ejecutar esto se tendrá en cuenta el siguiente cuadro:

| Longitud del albañal                | TIPO ENTRONQUE A REALIZAR             |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| $L \leq 10$ m a pozo existente      | Conexión a pozo existente             |
| $10 < L \leq 30$ m a pozo existente | Conexión directa a colector           |
| $L > 30$ m a pozo existente         | Conexión a pozo de nueva construcción |

Todos los elementos estarán supeditados a las normativas del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

- **SUD / Tanque de tormentas**

A la hora del desarrollo del proyecto urbanístico de cualquiera de los ámbitos, deberá tenerse en cuenta el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), que en su artículo 126 ter. 7 establece la obligatoriedad de utilizar **SUDS** (sistemas-urbano-drenaje-sostenible) en los nuevos desarrollos urbanísticos.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

La condición es que se recogerán los primeros 20 min de lluvias y que se diseñará en el proyecto de urbanización, las características incluidas en las Normas Técnicas de Saneamiento de AQUALIA son las siguientes:

- Los depósitos anti-DSU (anti Descarga de los Sistemas Unitarios) o tanque de tormentas son estructuras hidráulicas destinadas a regular en los aliviaderos en línea, en los periodos de lluvia, tanto el caudal de vertido al cauce receptor como el caudal derivado a la red de saneamiento, con el objetivo de reducir los vertidos al medio.

#### 5.3.2. RESIDUALES Y DEPURACIÓN

Siguiendo con el desarrollo de sistemas de evacuación separativos, la red de saneamiento aguas residuales se prevé para su conexión final a la EDAR municipal nueva en la esquina suroeste del ámbito, a través de su arqueta de desbaste por gravedad. La topografía del terreno y la adaptación posterior de las rasantes no permiten otra solución.

La red se llevará hasta a zona sur del ámbito, coincidiendo con la zona de menor altitud.

De igual manera que para la red de pluviales, la red sigue un trazado similar, con la peculiaridad, de que la misma se desarrolla (por la amplitud de los viales) desdoblada en el Vial 3, estableciéndose un ramal junto a cada fachada (bajo acerado o aparcamiento). En el resto de viales discurre por el centro y paralelamente a pluviales.

Para la determinación de los caudales de negras de las zonas industriales, se han seguido las Normas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete Barbate: La dotación unitaria máxima bruta para la atención de polígonos industriales, no conectados a la red de distribución urbana, referida a la superficie asignada a uso industrial no superará el valor de 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año. Este valor incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como parque de bomberos, zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras.

Por tanto, para los nuevos polígonos industriales previstos en los Planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4 000 m<sup>3</sup>/año por ha, es decir, adoptando un consumo de 0,13 l/s/Ha

Aplicando estos datos estrictamente al cuadro de superficies de nuestro desarrollo tendríamos

| ASIGNACIÓN EDAR    |         | CALCULO DEL CAUDAL DIARIO AMBITO SUP 13 |           |    |          |        |         |      |        |
|--------------------|---------|-----------------------------------------|-----------|----|----------|--------|---------|------|--------|
| USO                | MANZANA | m2                                      | PARCIALES |    |          | ABAST  | DEP 90% |      |        |
| INDUSTRIAL         | M2      | 18761,07                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    | M5.2    | 12355,53                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    | M6.2    | 12355,38                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    | M7      | 6711,40                                 |           |    |          |        |         |      |        |
|                    | M9      | 11810,04                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    | M10     | 15380,33                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    |         |                                         | 70127,48  |    | 28050,99 | 76,85  | 69,17   | M3/D | 11,86% |
| INDUSTRIA SINGULAR | M3      | 27824,14                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    | M11     | 28848,98                                |           |    |          |        |         |      |        |
|                    |         |                                         | 56673,12  |    | 22669,25 | 62,11  | 55,90   | M3/D | 9,58%  |
|                    |         |                                         | 126800,60 | M2 |          |        |         |      |        |
| ZONAS VERDES       |         |                                         |           |    |          | 14,92  | 0,00    |      |        |
| TERCIARIO          | TODAS   | 54343,12                                | 54343,12  | M2 | 21737,25 | 59,55  | 53,60   | M3/D | 9,19%  |
|                    |         |                                         |           |    |          | 213,44 | 178,66  | M3/D | 30,63% |

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

A los datos de dotación máxima, calculados en el punto correspondiente de abastecimiento, se le aplica un coeficiente de pérdidas respecto del mismo, que, según diversas bibliografías, está entre el 80 y el 90 por ciento. Por lo que el caudal máximo de aporte a la EDAR sería **178.66 m<sup>3</sup>/d**.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Arcos ha aportado el proyecto: Agrupación de Vertidos y E.D.A.R. de Jédula, T.M. Arcos de la Frontera (Cádiz)". CLAVE: A5.311.998/2111, CÓDIGO NE.T: 245155 PROMOVIDO POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA PARA TRATAR LAS AGUAS INDUSTRIALES DEL ÁMBITO SUP-13 LA MATANCILLA.






**Junta de Andalucía**  
Consejería de Agricultura, Ganadería,  
Pesca y Desarrollo Sostenible  
AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA

|                                                                                                                                                                              |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO:<br>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                            | CLAVE:<br>A5.311.998/2111<br>CÓDIGO NET: 245155                                 |
| TÍTULO:<br>"Agrupación de Vertidos y E.D.A.R. de Jédula, T.M. Arcos de la Frontera (Cádiz)".                                                                                 |                                                                                 |
| PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:<br>4.253.585,39 EUROS                                                                                                                        |                                                                                 |
| TÉCNICO RESPONSABLE DEL CONTRATO:<br>ALEJANDRO FLORES MEDINA                                                                                                                 |                                                                                 |
| AUTORES:<br>JOSÉ ANTONIO DELGADO RAMOS<br>MIGUEL ÁNGEL FLORES VILAR<br>ALEJANDRO PÉREZ RETAMERO                                                                              |                                                                                 |
| CONSULTOR:<br><br>Camino Real de los Neveros nº19<br>Local 1, Edificio Madrid<br>CP 18008 | FECHA DE REDACCIÓN:<br>FEBRERO DE 2022<br>EJEMPLAR: -<br>CAJA: DE:<br>TOMO: DE: |
| CONTENIDO DEL TOMO:<br>PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                              |                                                                                 |

En el ANEJO 7, del mencionado documento, POBLACIÓN Y DOTACIONES en el punto 4.5 CONCLUSIONES, el proyecto estima un crecimiento del núcleo urbano de casi 1000 habitantes en el año 2044.

### 7. RESUMEN

Como conclusión a este anejo, se expone la tabla de datos de partida que se incluye en el Anejo nº 1:  
Datos de Partida del Proyecto de Construcción.

|                      |                        | AAVV Y EDAR |        |                    |        | JEDULA             |        |
|----------------------|------------------------|-------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|
|                      |                        | Año 2024    |        | Horizonte 1 (2039) |        | Horizonte 2 (2049) |        |
|                      |                        | Invierno    | Verano | Invierno           | Verano | Invierno           | Verano |
| <b>Población</b>     |                        |             |        |                    |        |                    |        |
| Población            | (hab)                  | 2.334       | 2.917  | 2.645              | 3.307  | 2.874              | 3.593  |
| <b>Caudales</b>      |                        |             |        |                    |        |                    |        |
| Dotación saneamiento | (l/hab x día)          | 170         | 200    | 170                | 200    | 170                | 200    |
| Caudal diario        | (m <sup>3</sup> /día)  | 396,70      | 583,38 | 449,70             | 661,32 | 488,62             | 718,56 |
| Caudal medio         | (m <sup>3</sup> /hora) | 16,53       | 24,31  | 18,74              | 27,56  | 20,36              | 29,94  |
|                      | (l/s)                  | 4,59        | 6,75   | 5,20               | 7,65   | 5,66               | 8,32   |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

A modo de resumen:

| CAUDAL DIARIO DE LA EDAR DEL PROYECTO, SÓLO CONTEMPLA POBLACIÓN |                    |               |      |         |                         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|------|---------|-------------------------|
| AÑO                                                             | Nº DE HAB TEORICOS | CAUDAL DIARIO |      |         |                         |
| 2024                                                            | 2917,00            | 583,38        | M3/D | 123,17% | INCREMENTO DE POBLACIÓN |
| 2049                                                            | 3593,00            | 718,56        | M3/D |         | INCREMENTO DE CAUDAL    |

El incremento de población en 2049 y, por tanto, de caudal se estima en 23.17 % respecto del caudal para la población actual de Jédula.

Y establece que “Se diseñará la EDAR con dos líneas de sus elementos: decantación primaria, CBR y decantación secundaria. La EDAR tendrá capacidad de tratamiento de las aguas residuales del núcleo urbano de Jédula tanto actual como futuro, dejando espacio para ampliaciones a más largo plazo. (página 3 del anejo 10) diseño del proceso de tratamiento.)”, por tanto, el proyecto contempla este incremento de población y por tanto de caudal fuera del horizonte temporal marcado.

Por otro lado, consultada la Ingeniería que redacta el proyecto, ATECSUR Ingeniería, nos comenta que:  
*...” al menos hay espacio para duplicar la capacidad de los reactores biológicos y poner un decantador secundario más (+50%) y sigue sobrando bastante espacio en la planta”*

Basándonos en esto último haremos en las normas urbanísticas las siguientes determinaciones:

1. La ejecución de las obras de urbanización previstas en el ámbito podrá desarrollarse con independencia de la efectiva ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista para prestar servicio al sector. No obstante, la EDAR deberá encontrarse completamente ejecutada, en funcionamiento y disponer de todas las autorizaciones administrativas y ambientales exigibles para su explotación, así como de la correspondiente autorización de vertido al dominio público hidráulico, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, autorización o título habilitante para la implantación, puesta en funcionamiento o ejercicio de actividades, dentro del ámbito de la SUP-13, que generen aguas residuales susceptibles de vertido al dominio público hidráulico.
2. La capacidad de tratamiento de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista en el ámbito municipal tendrá como destino prioritario la atención de las necesidades derivadas de los usos urbanos residenciales y demás usos urbanos compatibles previstos por el planeamiento general
3. Sin perjuicio de dicha prioridad, podrá autorizarse la conexión y vertido procedente de los suelos clasificados para uso industrial incluidos en el presente Plan Parcial, siempre que exista capacidad disponible en la EDAR y quede debidamente acreditado por el organismo o entidad gestora de la instalación que dicha conexión no compromete, ni presente ni previsiblemente, la adecuada prestación del servicio a los usos urbanos prioritarios.
4. Cuando las previsiones de crecimiento urbano o la evolución de las cargas de tratamiento determinen la colmatación o insuficiencia de la capacidad disponible de la EDAR para atender simultáneamente los usos urbanos prioritarios y los industriales, la autorización de nuevas conexiones industriales quedará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de las



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

actuaciones de **ampliación de la infraestructura de depuración necesarias** para garantizar la suficiencia del sistema.

5. Llegados a la situación descrita en el punto anterior, no podrán otorgarse licencias de actividad ni de primera ocupación de las parcelas industriales que generen vertidos hasta que se haya ejecutado la ampliación o, subsidiariamente, se haya constituido el aval por el 100 % del coste de la misma.
6. Cuando la incorporación de nuevos vertidos procedentes de usos industriales requiera, de forma inmediata o previsible, la ampliación de la capacidad de tratamiento de la EDAR para garantizar la atención prioritaria de los usos urbanos residenciales, la autorización de conexión, vertido, urbanización o actividad quedará condicionada a la constitución previa de una garantía financiera suficiente para asegurar la ejecución de las obras de ampliación necesarias.
7. Se ha considerado una ampliación de un tercio de la capacidad de las instalaciones actualmente proyectadas para la EDAR y para su valoración se ha tomado de referencia el presupuesto del proyecto: Agrupación de Vertidos y E.D.A.R. de Jédula, T.M. Arcos de la Frontera (Cádiz)". CLAVE: A5.311.998/2111, CÓDIGO NE.T: 245155 PROMOVIDO POR LA JUNTA DE ANDALUCIA PARA TRATAR LAS AGUAS INDUSTRIALES DEL ÁMBITO SUP-13 LA MATANCILLA. La justificación se acompaña en el siguiente cuadro:

| <b>COSTES DE LA AMPLIACIÓN DE UN TERCIO DE LA EDAR</b>                                                |                      |                 |                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
| EN BASE AL PROYECTO "Agrupación de Vertidos y E.D.A.R. de Jédula, T.M. Arcos de la Frontera (Cádiz)". |                      |                 |                             |                        |
|                                                                                                       | CONCEPTO             | CANTIDAD PRESUP | PORCENTAJE DE LA AMPLIACIÓN | PRESUPUESTO AMPLIACIÓN |
| EDAR                                                                                                  | OBRA CIVIL           | 900.118,44 €    | 10%                         | 90.011,84 €            |
|                                                                                                       | EQUIP. ELECTROMECC   | 869.212,91 €    | 33%                         | 286.840,26 €           |
|                                                                                                       | INST ELECTRICAS      | 306.846,21 €    | 25%                         | 76.711,55 €            |
|                                                                                                       | VARIOS               | 33.687,25 €     | 25%                         | 8.421,81 €             |
| PUESTA EN MARCHA Y PRUEBAS                                                                            |                      | 43.008,10 €     | 33%                         | 14.192,67 €            |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL                                                                     |                      |                 |                             | <b>476.178,14 €</b>    |
|                                                                                                       | GASTOS GENERALES     |                 | 13%                         | 61.903,16 €            |
|                                                                                                       | BENEFICIO INDUSTRIAL |                 | 6%                          | 28.570,69 €            |
|                                                                                                       |                      |                 |                             | <b>566.651,99 €</b>    |
|                                                                                                       | IVA                  |                 | 21%                         | 118.996,92 €           |
| <b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>                                                                 |                      |                 |                             | <b>685.648,91 €</b>    |

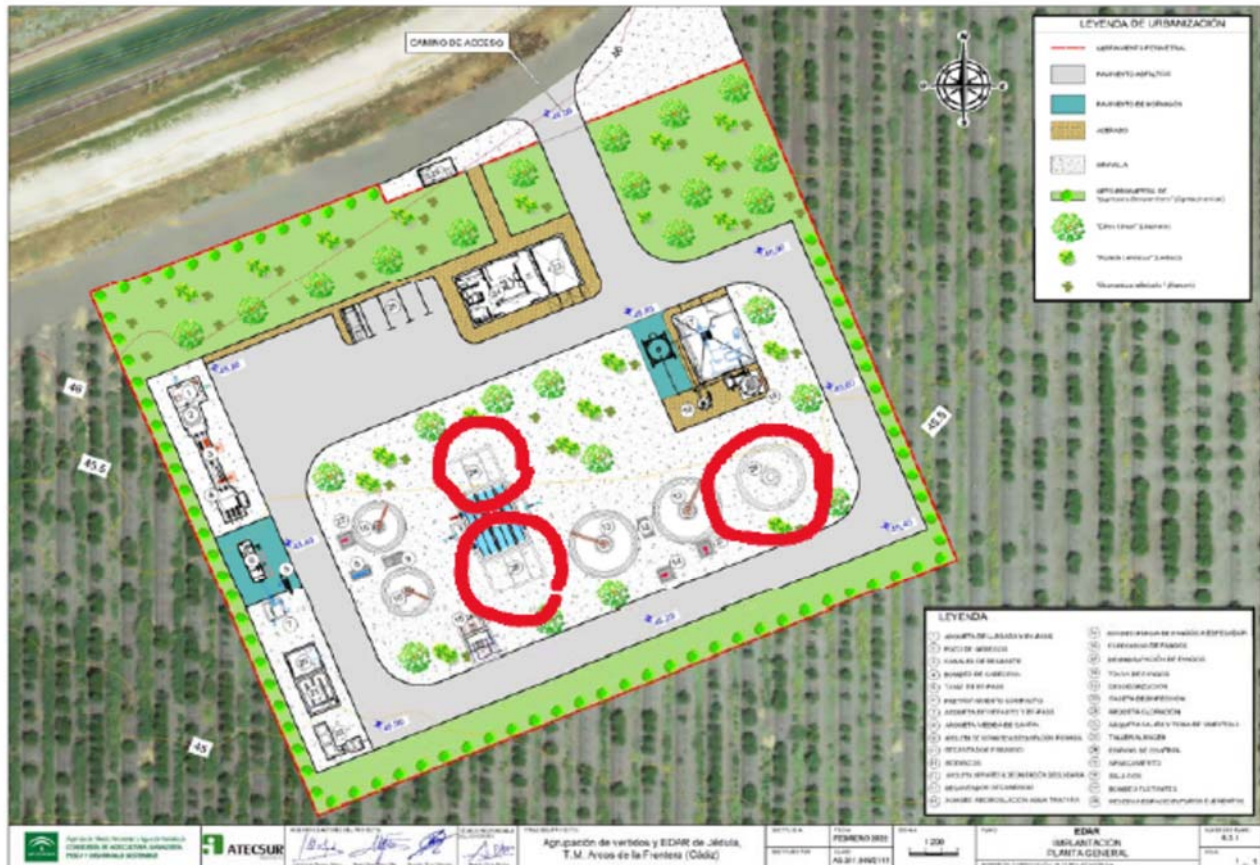
8. Dicha garantía se formalizará mediante aval bancario, seguro de caución u otro instrumento admitido en Derecho, por un importe equivalente al presupuesto base de licitación de las obras de ampliación de la EDAR, esto es, seiscientos ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho euros con noventa y un céntimos (685.648,91 €).

Respecto de los cálculos del Polígono, tendríamos que un aumento en el caudal diario de la EDAR de **198.51 m3/d**, esto es, un incremento en el caudal de la instalación del 30.63 % respecto del caudal diario de 2024.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Para reducir este caudal por debajo del 25,00 % de aporte de agua industrial, en la novación para el desarrollo del ámbito SUP-13, La Matancilla, se ha establecido, la obligación de depurar en la propia parcela, como mínimo, las INDUSTRIAS SINGULARES, ya que albergaran industrias con condicionantes específicos difíciles de prever. Esto supone una reducción de **53.60 m3/d**, que respecto del caudal diario de habitantes de 2024, es decir, un **9.58 %**.

Por tanto, el caudal que supone el vertido a la EDAR de las parcelas industriales y terciarias de la SUP-13 La Matancilla es de **122.77 m3/d** un **21.04 %** respecto del caudal diario de habitantes de 2024.



*En rojo sobre la imagen se muestran los espacios destinados a la futura ampliación de la EDAR*

Se deberá solicitar a este organismo la correspondiente autorización de vertido a cauce público.

### A. TRAZADO EN PLANTA Y ALZADO

Todo el trazado de la red se ha proyectado bajo el eje de la calzada de modo general o aparcamientos en 31 vial 3, desdoblado la conducción debido a la amplitud de los viales

El trazado en alzado tiene por concepción y criterio un perfil análogo al de la rasante de la red de pluviales, salvando siempre un escalón de cota, de forma que sean factibles los encuentros de acometidas y de reunificación de colectores para cada una de las redes sin que se produzcan interferencias entre ambas.

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## B. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Todas las conducciones utilizadas serán circulares de PVC reforzado serie SN8 con diámetros mínimos de 315 mm, con uniones estancas. Las conexiones de la estación de bombeo hasta la EDAR, se ejecutarán en polietileno de alta densidad PEAD de 10 atmosferas de presión de 75 diámetro.

Tanto en la fabricación como en su colocación se tendrá en cuenta lo especificado en el Pliego de este proyecto, en el de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías de saneamiento de Poblaciones, publicado por orden de 15 de septiembre de 1.986 (BOE 23/9/86), así como las consideraciones de la empresa municipal.

La junta de goma, que debe asegurar la estanqueidad y longevidad de la unión, será de sección en forma lagrimada y estará construida por un porcentaje elevado de caucho natural. Las tuberías se asentarán sobre una de capa de gravilla o piedra machacada, con tamaño máximo de 25 mm y mínimo de 5 mm, a toda lo ancho de la zanja con espesor variable o bien sobre hormigón H-150, según su diámetro.

## C. ACOMETIDAS A PARCELA

Igual que en el caso de las acometidas de pluviales, las acometidas se construirán con tubos de PVC-U de pared compacta (lisa) o estructurada (corrugada). Siendo el diámetro mínimo DN 200 mm. Las tuberías que se instalen deberán cumplir las prescripciones que se recogen en el apartado 2.2. de las normas técnicas de AQUALIA

Estas acometidas se localizarán en las parcelas mediante arquetas de fábrica de ladrillo macizo con medio pie de espesor de dimensiones 60 x 60 cm enfoscado interiormente con mortero de cemento tipo M-40.

La pendiente mínima del conducto estará entre el 2 y el 4 % y la conexión a la red general deberá realizarse a la cota de la generatriz superior del colector o ramal.

## D. POZOS

Los pozos de registro se ejecutarán con características similares a los descritos en la red de pluviales, más en la tapa llevarán explicitado en relieve "Red de Residuales", junto con el resto de anagramas a establecer.

Se ha mandado solicitud de informe sectorial a Aqualia, se adjuntará al presente documento cuando nos remitan el mismo.

#### **5.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Englobamos en esta parte Media Tensión, Baja tensión y alumbrado público.

##### **A. NORMATIVA**

Se ha tenido en cuenta y ha servido de base para la redacción de este capítulo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Instrucciones Complementarias, Hojas de interpretación y Normas y Recomendaciones de la Delegación de Industria de la Provincia y por último las Normas de la Compañía Sevillana de Electricidad.

No obstante, lo anterior se ha solicitado de Endesa informe sobre la conexión a realizar en las infraestructuras existentes.

Se adjunta presolicitud. Se trata de una solicitud de **nuevo suministro a macro fincas**. Este trámite se había realizado ya, pero se encuentra caducada con nº de ref. 174950 casmpr181, de fecha 26 de agosto de 2020.

Se cuenta con plano aportado por E DISTRIBUCIÓN proyecto de noviembre de 2019, construcción de nueva estación 220/66 kv de Mirabal, en el término municipal de Jerez de la Frontera y con trazado de AT, **alternativa 2** definido en el documento de diagnóstico territorial de la línea aérea de alta tensión 66 kv entre S.E. MIRALBAL – S.E. ARCOS, T.M. DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ARCOS DE LA FRONTERA (PROVINCIA DE CÁDIZ)

##### **B. DESCRIPCIÓN DE LA OBRAS PREVIAS**

- a) Existe un doble circuito aéreo en M.T. de 15/20 KV, cuyo trazado atraviesa el Sector, en dirección Noroeste-Sudeste. El trazado discurre sobre suelos considerados edificables y por tanto las líneas deben ser soterradas, bajo espacios públicos. Existen dos celdas de soterrado en ambos extremos de la línea en los límites del ámbito. CD1 y CD2.
- b) De esta línea, una vez soterrada, se efectuará el tendido del bucle de alimentación a la urbanización, que tiene una potencia estimada en su globalidad de 9.300 Kv, en conductor Eprotenax DHV-RHV de 240 mm<sup>2</sup> que permite por su capacidad la conexión para el suministro de energía a demandar por el Sector.

#### **5.4.1. RED DE MEDIA TENSIÓN**

##### **A. CONDICIONES DE SUMINISTRO DE LA COMPAÑÍA, MEJORA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL**

Todas las actuaciones que se describen a continuación serán realizadas a cargo de la promotora, para el desarrollo del ámbito de referencia

El suministro parte de la Subestación Mirabal 220/66 KV 1x125 MVA: Esta subestación se encuentra aproximadamente 13 km en línea recta hasta nuestro sector.

- Línea S/C 66 KV. Doble circuito conductor LA280 desde Subestación Mirabal 220/66 KV hasta la nueva Subestación Jédula 66/15 KV. Debe ser ubicada en nuestro sector o cerca del mismo La ubicación precisa una superficie de 2.500 a 3.000 m<sup>2</sup>.

Esta alternativa discurre paralela a la A-382 y tiene 24,9 km. Desde la SE Miralbal discurre al noreste, de manera más o menos paralela a la carretera A-382 hasta que la traviesa cerca del municipio de Arcos de la Frontera, al oeste, para finalizar a la futura SE Arcos.



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

De esos 24,9 km, 15,4 km se ubican en el término municipal de Jerez de la Frontera y los restantes, 9,5 km en el municipio de Arcos de la Frontera.

Respecto a los espacios protegidos que atraviesa esta alternativa, se encuentran:

- o Una Zona de protección de la avifauna contra colisiones.
- o IBA “Campiña de Jerez – Lebrija y Marisma de Trebujena”.
- o Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias.
- o Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica.
- Subestación Jédula de 66/15KV, y 1x16 MVA, con capacidad para dos transformadores de potencia. Esta se ubicará en los Sistemas Generales del propio ámbito.
- 2 Líneas M.T desde subestación Jédula a sector. Ejecutado con conductor LA 240 mm2. .
- Circuitos de MT y nuevos CD en la urbanización. Según descripción gráfica del plano correspondiente.

### B. CONDICIONES DE CÁLCULO

Debido a la dificultad para el abastecimiento en esta zona las potencias que se han utilizado en el cálculo del ámbito han sido:

|         |            |      |
|---------|------------|------|
| 3 W/M2  | VIALES     | 1,25 |
| 1 W/M2  | ZV         | 0,5  |
| 50 W/M2 | INDUSTRIAL | 50   |
| 8 W/M2  | ED         | 8    |

Se ha dividido la demanda en las tres fases de desarrollo de manera que la división de potencias quedaría:

|         | KW TOTALES | kva TOTALES | Nº de trafos | P en Trafos |
|---------|------------|-------------|--------------|-------------|
| ETAPA 1 | 2914,4     | 3643,0      | 6 x 630      | 3780        |
| ETAPA 2 | 2925,7     | 3657,1      | 6 x 630      | 3780        |
| ETAPA 3 | 3530,7     | 4413,4      | 8 x 630      | 5040        |
| TOTALES | 9370,7     | 11713,4     | 20x 630      | 12600       |

INFORME SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS ref de solicitud 0000899153-1 de fecha 29 de octubre de 2024, por parte de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.



Referencia Solicitud: 0000899153-1

**IBERDROLA INMOBILIARIA, SA**  
CL, ALCALA, 265, 001, 1  
28027 - MADRID  
A la Atención de ALFONSO M. VAZQUEZ  
SANCHEZ

**Asunto:** Informe Sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación del Plan Parcial del SECTOR SUP-13 (SUO-J1) LA MATANCILLA, JEDULA, T.M. DE ARCOS DE LA FRONTERA, CÁDIZ.

Estimados Sres:

En relación al Informe Sectorial referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

#### Estudio Técnico

E-Distribución Redes Digitales S.L. Unipersonal, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el Sector referido, ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia del desarrollo de su sector.

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia estimada por ustedes ascendiendo a 9.333 KW en BT.

En el caso en que, durante la tramitación del planeamiento hasta su aprobación definitiva, o bien durante su fase de gestión, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización y edificación.

#### Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:



**1. Adecuación o reforma de instalaciones existentes en servicio**

- 1 posición de línea 66KV en subestación MIRABAL
- Adecuación remota

**2. Nuevas instalaciones a desarrollar como nueva extensión de red:**

- Nueva Subestación JEDULA 66/15KV 1x16 MVAS conectada a la barra de 66KV de la futura subestación MIRABAL 220/66 KV, con capacidad mínima para albergar 2 transformadores de potencia, posiciones asociadas de AT y MT, un mínimo de 3 celdas de salida de MT, batería de condensadores y SS.AA. Deberá ubicarse en el Sector o sus proximidades (\*)
- Nueva LAT SC 66KV diseñada para DC con conductor mínimo LA 280 desde la nueva subestación JEDULA a subestación MIRABAL.(\*\*)
- 3 Nuevas salidas de Líneas MT desde subestación Jedula hasta el emplazamiento del Sector (Subterráneas con cable 240mm2 XLPE o aéreas con conductor LA 110)
- Red interior de los diferentes sectores constituidos por: E/S subterráneos 240mm2 XLPE para los CC.DD. necesarios y las correspondientes redes de BT.
- Desvíos de las líneas de AT, MT y BT que fueran necesarias.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de red, al ser instalaciones de cesión a e-Distribución, deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

(\*) El derecho de acceso está condicionado a la puesta en servicio de la nueva subestación MIRABAL 220/66 KV 1x125 MVA. Aprobado en BIP 2024-2028, con fecha PES prevista en 2026 e incluido en el Plan de Inversiones 2025-2027 informado a la Administración.

(\*\*) Actualmente E Distribución está tramitando la Autorización Ambiental Unificada de la nueva LAT 66 kV Mirabal - Arcos 66 kV. Si finalmente los plazos de ejecución de esta línea son adecuados para las necesidades de suministro del suelo, se podría plantear que el punto de conexión fuese haciendo E/S en dicha línea en lugar de en barras de SE Mirabal 66KV, pero en la actualidad esta línea no está dentro de las actuaciones programadas y no está en el Plan de Inversiones 2025-2027.



#### Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

#### Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

e-Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

#### Aspectos legales relativos a las redes de distribución

- Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica y a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, el artículo 18 de RDL 7/2015 establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

- Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.





## e-distribución

### Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para los Sectores.

### Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para cada Sector o Parcela, será necesario que el urbanizador tramite con e-Distribución las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Dada la relevancia del expediente, y la magnitud de las obras necesarias, creemos conveniente mantener una reunión con Vds. para compartir y aclarar el alcance, los plazos y el contenido de la documentación a redactar.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o aclaración, en el teléfono 900 920 959, o a través del correo electrónico [conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:conexiones.edistribucion@enel.com).

Atentamente,

  
e-Distribución Redes Digitales S.L. Unipersonal

29 de octubre de 2024

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

#### **5.4.2. RED DE BAJA TENSIÓN**

Al no existir una distribución de las parcelas dentro de cada una de las manzanas, el suministro eléctrico en BT no se ha calculado. Se ha dejado una serie de trafos en las manzanas para su suministro en MT, y a medida que se vayan desarrollando las fases se podrá diseñar una distribución en BT que responda a las necesidades de cada área.

De esta manera se ajustan los costes y se adecuan a la finalidad de cada manzana.

Sólo se ejecutará distribución en BT para alimentar los cuadros del alumbrado.

#### **5.4.3. ALUMBRADO PÚBLICO**

La red de alumbrado se ha calculado bajo los criterios del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, se colocarán luminarias LED simples sobre báculo de 10 m o dobles sobre báculo de 12,00 m en todas las calles, separadas al tresbolillo 8,00 m de distancia. En las rotondas se colocarán báculos de 12,00 m de altura con luminarias LED cuádruples.

Todas las luminarias serán de 250 w.

Los cuadros eléctricos y de mando se encuentran definidos en posición y composición en el plano O.5.5. de Baja Tensión.

El Alumbrado Público, de apoyo de las zonas verdes se prevé de con lamparas de 100 w VSAP sobre luminarias de farol, modelo Villa, instaladas sobre columnas de 3,90 m de altura. Igual modelo y en disposición al tresbolillo se establece en la zona interior del boulevard.

#### **5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.**

Para el desarrollo de la red de telecomunicaciones se ha previsto toda en canalización en cumplimiento de en el artículo 49.8 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, conectada a la red general de los operadores existentes en la zona, en la arqueta de hormigón de conexión situada en la margen derecha de la Ctra. A-382 en su intersección con la A-2200, situada al Norte de la urbanización.

La red principal está compuesta por 4 tuberías de PVC rígido de 110 mm. de diámetro y arquetas de registro en los cruces y nudos de derivación hacia la red de distribución.

La red de distribución interior del sector discurre por los límites de las manzanas. Está compuesta por tuberías de PVC rígido de diámetro 110 mm, con arquetas hormigón cada 50-100 m y arquetas más pequeñas que las anteriores para las acometidas a las parcelas unidas a estas mediante 2 tuberías de PVC rígido de diámetro 40 mm. Cada red de distribución llevará uno o varios armarios de distribución unido a la arqueta más próxima mediante seis u ocho conductos de PVC rígido de diámetro 63 mm. La profundidad mínima desde la rasante pavimento al prisma de canalización es de 45 cm en las zonas donde la canalización discurre bajo acerados o espacios exentos de tráfico rodado y 60 cm bajo calzadas.

#### **A. ELEMENTOS DE LA INSTALACIÓN**

- **Arquetas**

Se construyen de hormigón armado o en masa, en función del tipo de arqueta y de las cargas a soportar.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Las arquetas proyectadas son:

- Arqueta construida "in situ" con tapa de hormigón prefabricada. La tapa de cierre de la parte superior es prefabricada hormigón armado dividida en cuatro partes y se apoya sobre un cerco metálico.
- Arqueta construida "in situ" de hormigón en masa, salvo la tapa, que tendrá armadura mínima. Sirve de acometida a parcelas.
- **Pedestales**

Los pedestales van asociados a las arquetas prefabricadas. La arqueta y pedestal se unirán mediante canalización formada por 4 conductos de diámetro 63 mm. Estarán situados junto a las vallas y edificaciones con el fin de que estén protegidos.

La distancia desde el pedestal a la arqueta de la que depende es la menor posible dentro de las condiciones del proyecto, y nunca superior a los 40 m.

#### **5.6. RED DE GAS NATURAL.**

Para el desarrollo de la red de gas se ha previsto en canalización subterránea, conectada a la red general situada baja la margen izquierda de la A-2200 y con entrada en el sector 13 bajo Acerados del viario estructurante VE1.

La red se proyecta ramificada, con canalización de polietileno con diámetros nominales DN 200/90, bajo Acerados o Aparcamientos.

Las válvulas de operación serán del tipo enterrables, protegidas con trampillón de fundición dúctil tipo 660, clase D-400.

El pasado 31 de enero de 2024, se ha solicitado informe sectorial a Redexis, como compañía suministradora para indicar la viabilidad de la solución y punto de enganche.

ANEXO SOLICITUD DE INFORME SECTORIAL Y PUNTO DE ENGANCHE

**INFORMACIÓN PARA ACOMETIDA E INSTALACIÓN DE GAS PARA EL PLAN PARCIAL SECTOR SUP-13, DEL SUO-J1 "LA MATANCILLA" JEDULA en el TM de Arcos de la Frontera JEDULA\_SUP-13**

Arquitectos Varela Vázquez <b2v.arquitectura@gmail.com>  
Para: atencionalcliente@redexis.es

31 de enero de 2024, 18:47

A/A: Técnicos de nuevas implantaciones urbanas

Estimad@ compañer@

somos los encargados de la redacción de las infraestructuras para la novación del Plan Parcial de SECTOR SUP-13, DEL SUO-J1 "LA MATANCILLA" JEDULA en el TM de Arcos de la Frontera.

Le remito el cuadro de superficie del desarrollo y la previsión de distribución de la instalación de gas

**Le ruego nos remita informe sectorial sobre la viabilidad técnica del desarrollo, condiciones de acometida y punto de acometida.**

Le remito:

1. Plano de situación
2. Cuadro de superficies del desarrollo.
3. Distribución

Cualquier duda llámeme, Alfonso Vázquez 615982453  
un saludo



Garrido Fadón, Julio César <juliocesar.garrido@redexis.es>

para Concepción, Juan, Pedro, José, mí ▼

lun, 6 may, 11:02



Buenos días:

Redexis dispone de Autorización Administrativa para realizar redes de gas en el T.M. de Arcos de la Frontera.

Informarles que no existe red de gas natural cercana al Plan Parcial que pretenden ejecutar en Jédula. Pero sí le ofrecemos la posibilidad de dotar al Sector de gas mediante un depósito de gas propano y redes de canalización enterradas.

Si necesitan alguna otra aclaración no duden en ponerse en contacto con nosotros

Un saludo

**Julio Cesar Garrido Fadón**

Técnico de Obras e Instalaciones en Andalucía Occidental



Calle Doctor Duarte Acosta nº7.  
Parque Empresarial Las Salinas de Levante.  
11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)

[juliocesar.garrido@redexis.es](mailto:juliocesar.garrido@redexis.es)

673482513

**5.7. INFRAESTRUCTURAS PARA LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

- PUNTO LIMPIO



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Según el Decreto 73/2012 Reglamento de Residuos de Andalucía. En el Capítulo II Puntos limpios industriales, Se diseñará una instalación cerrada y ambientalmente controlada, ubicadas en Espacio Libre local según el plano adjunto, y dispondrá de contenedores específicos para la recogida selectiva de aquellos residuos asimilables a domésticos que requieren una recogida y tratamiento especializados.



Situación del punto limpio superficie de la parcela dentro de EL, de 26 x 55 m.

Para garantizar el correcto funcionamiento de los puntos limpios, las instalaciones deberán disponer de los siguientes elementos:

Vallado perimetral y puertas.

Oficina de recepción. Es el espacio donde se llevan a cabo las funciones de administración y donde el encargado recibe a los usuarios para darles la información necesaria, tomar los datos correspondientes y cobrar las tasas, cuando proceda, antes de que hagan uso de la instalación.

Báscula. Para garantizar la trazabilidad de los residuos, los puntos limpios deberán disponer de una báscula de pesaje.

Áreas de contenedores de gran volumen. Es el área que utilizan la mayoría de los usuarios para depositar los residuos. Su diseño debe facilitar al máximo la aportación de los mismos.

Oficina de recepción. Es el espacio donde se llevan a cabo las funciones de administración y donde el encargado recibe a los usuarios para darles la información necesaria, tomar los datos correspondientes y cobrar las tasas, cuando proceda, antes de que hagan uso de la instalación.

Báscula. Para garantizar la trazabilidad de los residuos, los puntos limpios deberán disponer de una báscula de pesaje.

Áreas de contenedores de gran volumen. Es el área que utilizan la mayoría de los usuarios para depositar los residuos. Su diseño debe facilitar al máximo la aportación de los mismos.

Zona ajardinada: la instalación de zonas ajardinadas alrededor y en el interior de la instalación ayuda a integrarla en el paisaje y causar una buena impresión a la ciudadanía .

Respecto al dimensionado del punto limpio, la normativa de referencia siempre hace referencia al número de habitantes a los que da servicio, en este caso estableceremos la equivalencia con un núcleo urbano de entre 5.000 y 20.000 habitantes siendo la superficie recomendada para el mismo de 1.400,00 m2.

Siendo la zonificación orientativa del mismo la que se indica en el siguiente esquema:



## **5.8. FIRMES.**

### **A. MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

Dentro de este capítulo se incluyen los movimientos de tierras necesarios para la explanación de viales, Acerados y equipamientos previstos. También se incluye el desbroce general con una potencia de 50 cm. así como los terraplenes y desmontes necesarios.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Previamente a la ejecución de labores, se efectuará una campaña de reconocimiento “in situ” de los posibles valores arqueológicos que puedan aparecer en la zona, así como de la posible afección de instalaciones de toda índole.

Las actividades arqueológicas a desarrollar podrán ser de los siguientes tipos según proceda:

- **Actividad arqueológica puntual:** es la que, no estando impuesta por una norma, se considere necesario por la Consejería de Cultura y Deporte que deba ejecutarse por razones de metodología, de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico.
- **Actividad arqueológica preventiva:** es la que deba realizarse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA núm. 43, de 17 de marzo).
- **Actividad arqueológica urgente:** es la que no estando impuesta por una norma se considere por la Consejería de Cultura y Deporte que deba ejecutarse en el caso de que concurran circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio arqueológico, o en los casos de superposiciones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.

Siguiendo con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en los informes de la Delegación de Medio Ambiente, hemos de compatibilizar las medidas de conservación y protección con las necesidades reales que la implantación de una zona destinada a uso industrial requiere. Por ello establecemos en el Sector 13 tanto las explanadas correspondientes a manzanas como el viario, por encima de la cota 47 (50), y por tanto las mismas no resultaran afectadas por la cota de inundación (500 años).

La continua ejecución de labores agrícolas determina en el suelo una capa de tierra vegetal importante, que debe ser remozada para la ejecución del viario y explanadas de manzanas edificables, dichas tierras, serán extraídas y utilizadas en su totalidad en la formación de espacios de recreo y zonas verdes.

Por la misma ordenación, la actuación se circunda de espacios libres donde situar pantallas vegetales y podrán ser utilizados con taludes suaves estos productos.

La explanación procura en líneas generales compensar los desmontes con los rellenos, de forma que los mismos se sitúan en zonas bajas y procuran una plataforma por encima de la cota de inundación.

Para ello se desmonta en zonas altas suavizando las mismas de forma que se consigan pendientes asequibles para el desarrollo industrial.

Gran porcentaje de los terrenos sobrantes procedentes de la excavación se utilizarán para el relleno de las parcelas, el resto a vertederos que obligatoriamente han de ser autorizados. Para el relleno de los viales, Acerados y zanjas se empleará material seleccionado y/o adecuados procedentes en su mayor proporción de la propia excavación, previa selección por laboratorio homologado y en función del pliego de prescripciones técnicas, dada las condiciones del terreno y siempre previa caracterización de laboratorio homologado.

Hay que tener en cuenta en el diseño del vial 1, las cotas para que no existan interferencias entre el talud en desmonte de la A-382, cerca de la zona y el de la propia vía.

#### B. TRAZADO Y SECCIÓN GEOMÉTRICA

Se ha trazado como Vial 1, el principal que circunda el ámbito en su conjunto, de Trazado poligonal cerrado tiene una longitud total de 1870,00 m.

El vial 2 y 3 atraviesan longitudinalmente el ámbito enganchándose del Vial 1, de sureste a noroeste, siendo el vial 3 doble con medianera central, el eje pasa por el centro de la medianera.

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

De noreste a suroeste discurren, perpendicularmente a las dos anteriores, el Vial 4 y 5.

Se ha trazado el eje del Vial de conexión I desde la actual rotonda de conexión 1 hasta la rotonda donde nace el Vial 1. El vial de conexión II, conecta la rotonda de paso sobre la Autovía A-382 con el PK 400 del Vial 1. Pero sólo tiene carácter peatonal.

El Vial de Conexión III conecta la rotonda del Vial 1 y Vial 5 con la carretera A-2200.

En cuanto al trazado en alzado decir que la compensación de terrenos necesaria para situar los puntos bajos en cota superior a la de inundación, junto con una coherente planificación de las zonas de desmonte, nos llevan a presentar rasantes que oscilan entre el 0,5% en zonas bajas y el 5,5% en puntos más abruptos, lo que nos permite una buena adaptación de la ordenación con las características originales del terreno y el seguimiento del viario sensiblemente a las curvas de nivel, además de generar rasantes funcionales para el uso industrial del ámbito.

*Estas pendientes serán la guía para las instalaciones enterradas como el Saneamiento de Pluviales y Fecales.*  
Las características geométricas del viario, en planta, son:

- Sección viales V-1, Latitud 18,00 m Viales 1, 2, 4 y 5
  - o 1 calzada de 7,00 m
  - o 2 bandas de aparcamiento de 2,50 m
  - o 2 Acerados de 3,00 m
- Sección viales V-2, Latitud 38,00 m Vial 3
  - o 2 calzadas de 12,50 m, con mediana de 2,00 m.
  - o 2 bandas de aparcamiento de 2,50 m
  - o 2 Acerados de 3,00 m

Se establece además una intersección en "T", en la A-2200, remodelando la carretera y reforzando la misma, que coincide con la sección S-1 (Vial A-W). vial de conexión III.

En el Proyecto de Urbanización y para esta intersección en "T" se justificará y calculará la existencia de visibilidad en la zona y las longitudes de los carriles de aceleración y deceleración de acuerdo con la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997.

- Glorieta de conexión nudo Vial de Conexión I y Vial E1
  - o 1 isleta central circular de radio 30.00 m
  - o 1 calzada de 7,00 m
  - o 1 acera exterior de 3,00 m
- Glorieta de conexión nudo Vial de Conexión III y Vial 1 y 5 (norte)
  - o 1 isleta central circular de radio 30.00 m
  - o 1 calzada de 7,00 m
  - o 1 acera exterior de 3,00 m



- Glorieta de conexión nudo Vial 1 y Vial 5 (sur)
  - o 1 isleta central circular de radio 30.00 m
  - o 1 calzada de 7,00 m
  - o 1 acera exterior de 3,00 m

### C. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

La zona de estudio se encuentra dentro de la depresión del Guadalquivir, concretamente en el borde SO, en la zona de contacto de la citada depresión con el extremo occidental de la cordillera Bética, las cuales, conjuntamente con el Norte de la zona Africana, representa una región inestable afectada por fenómenos tectónicos mayores durante el Mesozoico y gran parte del Terciario. Es un área situada entre los cratones europeo y africano.

Dada la clasificación de suelos reflejada, para obtener una explanada tipo E-1 o superior será necesario la utilización de algún material para conseguirla; en tal caso y dada la proximidad de los materiales apropiados en la zona (suelos seleccionados y adecuados) se ha optado por una explanada E-1 para la calzada. Esta explanada está formada según tabla adjunta siguiendo los criterios de la instrucción 6.1 y 2 I.C del PG-3 de Carreteras.

|     |                                    | Terraplén               | Desmonte           |
|-----|------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| E-1 | Suelo Seleccionado<br>CBR $\geq$ 5 | 40 cm                   | 40 cm              |
|     | Suelo Adecuado                     | Todo el<br>Terraplén(*) |                    |
|     | Terreno Base                       | Suelo Tolerable         | Suelo<br>Tolerable |

### D. HIDROLOGÍA Y DRENAJE

La urbanización es cabecera de cuenca, según lo expuesto al situarse los terrenos alrededor de un promontorio, resulta por tanto sencillo establecer obras de drenaje que confluyan hacia el punto bajo de la urbanización, situado en las proximidades de la derivación de los canales de Guadalacacín y Salto al Cielo, junto al Arroyo de los Nortes y aguas abajo del establecimiento de la EDAR.

Se plantean, a su vez las actuaciones necesarias en las mismas para conseguir una capacidad de desagüe que garantice la evacuación de los caudales de diseño, correspondiente a un periodo de retorno de 100 años.

No existe en todo el Sector ninguna obra de fábrica que canalizar, precisamente por estar ubicada en punto alto.

Si es preciso establecer las correspondientes obras de fábrica (Tc 500 años) en los puntos de paso de los arroyos que confluyen bajo la traza del vial estructurante en terrenos del Sector 14. Estas obras de paso deberán estar autorizadas por la Agencia Andaluza del Agua.

El drenaje dentro de los límites de la actuación forma parte del objeto del saneamiento, que se describe a continuación.

### **5.9. SERVICIOS AFECTADOS. REPOSICIÓN**

Las obras comprendidas en el presente Plan Parcial afectan a varios servicios o instalaciones existentes en la zona, algunos de los cuales son necesarios reponer o sustituir.

Para su determinación y eventual reposición se ha mantenido conversaciones y compromisos (bien personal, telefónico o escrito) con los distintos organismos titulares de los mismos.

Las características de los servicios objeto de potencial afección, así como su ubicación en planta y la reposición correspondiente en su caso, si procede, se contemplarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los posibles cruces por debajo de alguno de los cauces de la zona que se puedan realizar como consecuencia de las obras de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico u otro tipo de conducción deberán mantener una distancia entre la generatriz superior del cruce respecto al lecho real del cauce, una vez limpiados los arrastres y depósitos, suficiente para evitar posibles afecciones al cauce, en todo caso la distancia mínima será de 1,5 m. y estará correctamente señalizado y protegido. En caso de que se dejen arquetas o pozos de registro, estos deberán situarse fuera de la zona de servidumbre.

#### **A. COMPAÑÍA ENDESA DE ELECTRICIDAD (ENDESA)**

Es preciso soterrar el doble circuito de 15/20 kv ya descrito con trazado en paralelo con al A-2200. siguiendo el trazado bajo los espacios públicos de nueva creación.

#### **B. AFECCIONES EXTERIORES**

Existen distintas franjas de terreno exteriores a la urbanización por las que es necesario su afección para permitir la conexión de las distintas infraestructuras de servicios:

- o Emisarios de residuales y pluviales, que han de cruzar bajo espacios de dominio público hidráulico y que precisan autorización de la agencia andaluza del Agua.
- o Conexión a red existente de abastecimiento, el punto de conexión se encuentra fuera de los límites de la urbanización. (Calle Los Naranjos).
- o Conexión al operador de telecomunicaciones. Con trazado paralelo a la carretera A-2200, hasta la intersección con la A-382.

#### **C. CARRETERAS**

Los servicios a desarrollarse colindantes a las carreteras de titularidad autonómica deberán cumplir:

##### **CRUCE DE CALZADA**

- o Queda totalmente prohibida la realización de cruces de calzada mediante zanja.
- o El cruce se realizará mediante "topo", y la distancia entre la generatriz superior de la camisa de perforación y la rasante de la carretera será como mínimo de 1 metro para la carretera A-2200 y de 2 metros para la A-382, las conducciones deberán estar protegidas con camisa metálica en toda la zanja bajo la explanación de la carretera y se mantendrá fuera del cuerpo del terraplén de la misma.
- o La perforación llegará hasta dos arquetas que no sobresaldrán de la rasante del terreno y estarán situadas fuera de la zona de dominio público adyacente y de la zona de servidumbre legal de la carretera.

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

**CANALIZACIÓN EN PARALELO A LA CALZADA**

- o Se realizará mediante zanja.
- o La excavación para la ejecución de los trabajos, así como la maquinaria empleada para los mismos, no pondrán en peligro en ningún momento la estabilidad de la plataforma de la carretera.
- o La canalización y las arquetas estarán situadas fuera de la zona de dominio público adyacente y de la zona de servidumbre legal de las carreteras.

**SE PROHÍBE EXPRESAMENTE**

- o Cruzar cualquier carretera de la Red de Carreteras de Andalucía, a través de sus estructuras u obras de fábrica.

**5.10. AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS**

Para la ejecución futura del puente que cruza el arroyo de los Nortes y que conectará los sectores 13 y 14, deberá solicitarse autorización de obras al Servicio de DPH y Calidad de Aguas. En relación a la ejecución de infraestructuras habrá de considerarse la normativa vigente en materia de aguas y otras consideraciones técnicas expuestas a continuación:

- 1.- Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate 2022-2027, en concreto, artículos 32 y 34,
- 2.- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. En particular, Artículos 126, y siguientes.

**A. DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Las infraestructuras de paso se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

- En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico<sup>1</sup>. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación.

- Las infraestructuras de paso en cauces deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de periodo de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.

b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a estructuras de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

con carácter erosivo o medio metro para el resto de cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.

c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.

d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento. e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.

f) Las estructuras deben favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

## B. INTEGRACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- Se ha dado un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público, existe un tanque de tormentas previo al vertido de pluviales, y fecales está completamente tratado

- El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. Nos hemos separado de los cauces con espacios libres verdes.

- De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

- Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.

b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.

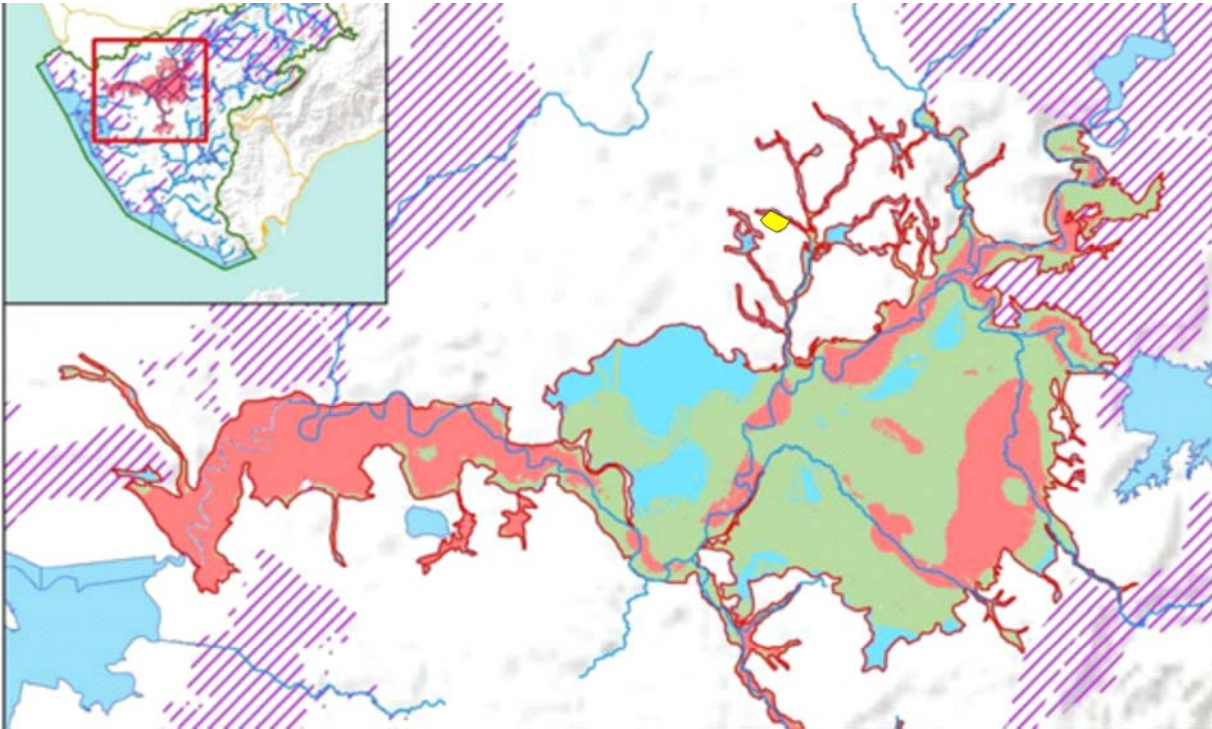
## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN



c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

### C. AGUAS SUBTERRANEAS

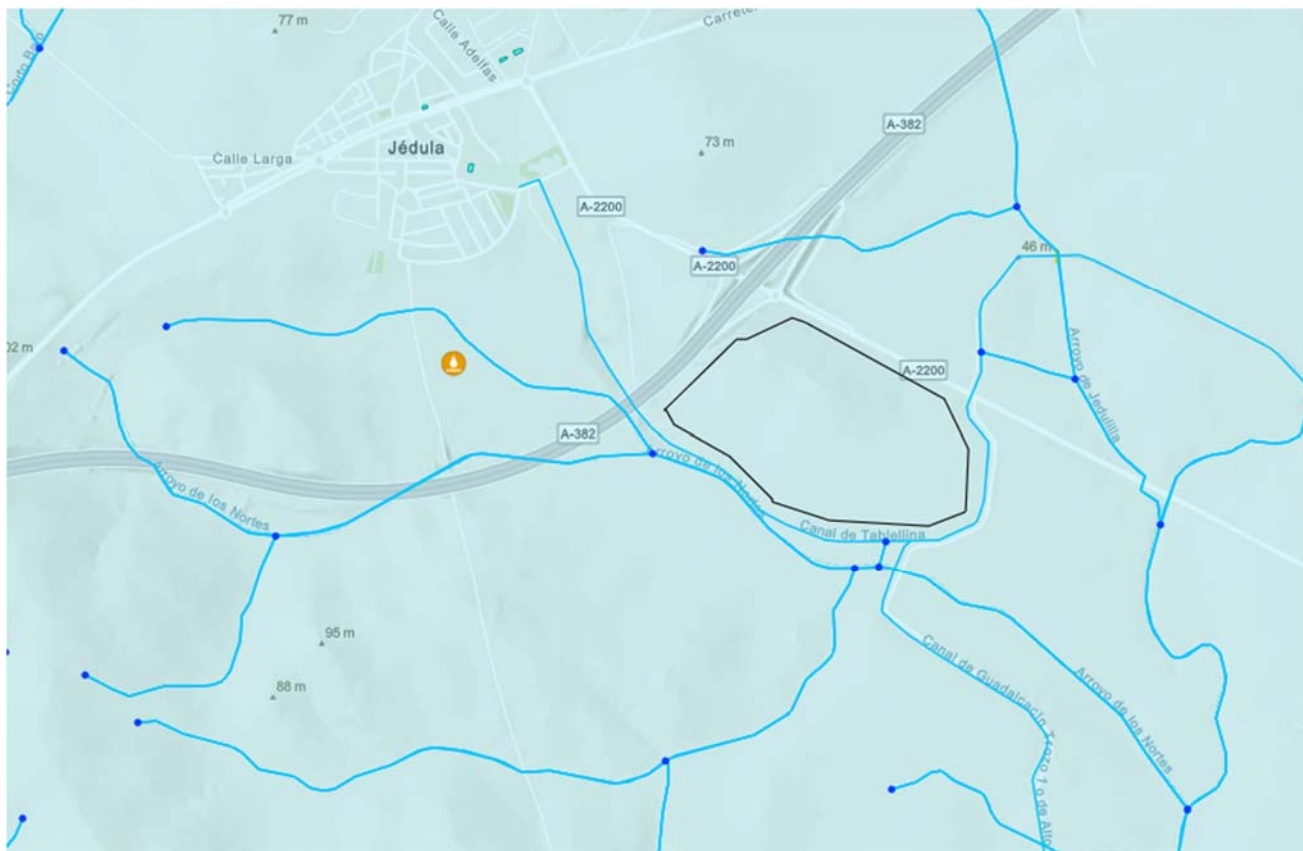
No existen aguas subterráneas en el ámbito.



Este plano está sacado del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate 2022-2027, en el se observa en amarillo la posición del ámbito y rayado morado las zonas de aguas subterráneas recogidas en el plan.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Por otro lado, no existen pozos en el ámbito, se adjunta plano descargado del sistema ArcGis de la Cuenca hidrográfica del Guadalete, El único pozo existente registrado se encuentra al otro lado, al norte de la A-382.



*El pozo más cercano se encuentra en el punto naranja de la imagen*

## 6. TRAMITACIÓN DE LA INNOVACIÓN

El procedimiento para la aprobación de la Modificación Puntual se ajustará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a las siguientes reglas:

- a. **Iniciación:** Presentación de la Aprobación Inicial al Ayuntamiento para su tramitación.
- b. **Admisión:** Admisión de la propuesta por el Ayuntamiento y, en su caso, petición de subsanación de documentación, dentro del primer mes de su recepción.
- c. **Aprobación Inicial:** Aprobación Inicial por el Ayuntamiento. Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento (Aprobación Inicial) y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.3.a) en relación con el art. 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

El plazo para resolver es de 3 meses, desde la entrada en registro de la solicitud.

- d. **Aprobación Provisional:** A la vista del resultado de la fase anterior, el Ayuntamiento resolverá la Aprobación Provisional de la modificación. De no haber cambios sustanciales y siendo competente para ello el Ayuntamiento, podrá resolverse directamente su aprobación definitiva en las condiciones preceptivas.
- e. **Cambios sustanciales:** Si para la Aprobación Provisional se han realizado cambios sustanciales en el documento, se procederá a una nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas.
- f. **Solicitud de Informes:** El Ayuntamiento requerirá a los órganos y entidades administrativas a las que ha solicitado informe que tenga carácter preceptivo, para que, en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.
- g. **Aprobación Definitiva:** Como la modificación altera parámetros estructurales la competencia de la **aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo**, de acuerdo con el **artículo 31.2.B) a)** que deberá resolver de forma expresa en el **plazo máximo de 5 meses** a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de la Consejería por parte, en este caso, del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, del expediente completo. Transcurrido este plazo sin notificación de acuerdo expreso, se determinará la aprobación definitiva de este documento por silencio administrativo.

## 7. CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE

El Documento de Alcance, determina que la Modificación Puntual del PGOU de Arcos Nº63, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el mismo, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Estudio Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las siguientes:

| ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS                                                      |                                        | Fecha consulta | Fecha respuesta |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|-----------------|
| D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.                                  |                                        | 21/12/2021     | 28/06/2022      |
| Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras |                                        | 21/12/2021     | 08/03/2022      |
| Grupo Ecologista AGADEN                                                                                 |                                        | 21/12/2021     | -               |
| Asociación Ecologista: Ecologistas en Acción.                                                           |                                        | 21/12/2021     | -               |
| D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible                                           | Servicio de Gestión del Medio Natural  | 21/12/2021     | 10/02/2022      |
|                                                                                                         | SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS. | 21/12/2021     | 06/06/2022      |

Tomando en consideración dichas consultas el presente documento de Modificación del PGOU Nº63 adopta las siguientes medidas;

### 7.1. EN MATERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO.

Con fecha de 28 de junio de 2022 se emite informe favorable a la Modificación Puntual Nº63, condicionado a la realización de la Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica de los terrenos y Sondeos Arqueológicos previa al Proyecto de Urbanización, para la delimitación de los yacimientos arqueológicos “La Matancilla” y “Loma de Pedro Alonso”.

En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá. ser necesario la modificación del proyecto.

La actividad arqueológica preventiva ser. tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentar. en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.

Dicha cautela ya se indicaba en el Documento Inicial Estratégico en el apartado de evaluación cualitativa de los impactos en fase de construcción, lo cual **se incluye igualmente en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica.**



## 7.2. EN MATERIA DE CARRETERAS.

Durante la fase de estudios y consultas previas para la elaboración de la Modificación Puntual Nº63 del PGOU de Arcos, se solicita reunión presencial con técnicos de la Delegación de Carreteras, en las que se presenta el acceso en T al sector planteado desde el vial más cercano a la rotonda de enlace. En dicha reunión que se produce en noviembre de 2019, se aceptaban la propuesta del acceso.

Posteriormente, se emite informe desfavorable del Servicio de Carreteras con fecha de 8 de marzo de 2022.

La realización del acceso más cercano al enlace, respondía a una cuestión de viabilidad económica en cuanto a que se realizaban 3 Unidades de Ejecución y para el funcionamiento de la primera, que se localizaba ofreciendo facha a la A-382, era necesaria la realización de dicho acceso.

Tras la emisión del mencionado informe, se adoptan las siguientes medidas;

3. Se modifica el acceso al Sector 13, alejándolo de la rotonda de enlace y se diseña bajo los criterios establecidos en la Instrucción de Trazado 3.1-IC.
4. Se acuerda con la propiedad eliminar las 3 Unidades de Ejecución, ya que la necesaria ejecución del enlace desequilibraría las cargas pertenecientes a cada una de ellas, no cumpliendo con la normativa aplicable.

Recibido nuevo informe a la aprobación inicial de la Innovación con fecha de firma 23 de octubre de 2025, se incorporan al presente documento:

- Acotación en la cartografía aportada con las zonas de protección de la carretera según Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía. Planos de Ordenación PO4a
- En la presente memoria se incluyen las limitaciones, usos permitidos y régimen competencial de las zonas de protección según la misma Ley.
- Ajuste de la propuesta de conexión con la carretera A-2200,
- Modificación del trazado de las instalaciones de Telefonía y Electricidad en MT, principales afectadas por las zonas de protección de la carretera
- En las ordenanzas reguladoras se incluye, previo a la ejecución de la urbanización, la necesidad de:
  - o Estudio acústico
  - o Estudio de la conexión al ámbito
  - o Estudio del aumento del nivel de servicio de las carreteras y medidas a ejecutarse si este resulta superior al 5%

De acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1-IC. se diseñará la conexión, que se definirá con más precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en función del tipo de carretera siendo la A-2200 una carretera perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía como **Red convencional**. Según los últimos datos publicados por la Junta de Andalucía para el año horizonte, el **IMD = 1.800** con un 17% de vehículos pesados. Actualmente, se trata de una carretera de calzada única de unos 6,50 m de sección, con dos sentidos de circulación.

El tramo desde la salida de la rotonda del puente hasta la conexión del ámbito se considera tramo interurbano, según el Art.2.6 de la Instrucción de Trazado 3.1-IC. Tabla 9.3

TABLA 9.3

DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE CONEXIONES CON CARRETERAS CONVENCIONALES EN  
TRAMOS INTERURBANOS

| CLASE DE CARRETERA CONVENCIONAL | IMD EN EL AÑO HORIZONTE           | DISTANCIA MÍNIMA (m) |     |       |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----|-------|
|                                 |                                   | A                    | B   | C     |
| C-100                           | $\geq 5\ 000$                     | 1 200                | 250 | 1 000 |
|                                 | $< 5\ 000$                        | 500                  | 125 | 500   |
| C-90 y C-80                     | $\geq 5\ 000$                     | 1 200                | 250 | 1 000 |
|                                 | $5\ 000 > \text{IMD} \geq 1\ 500$ | 500                  | 125 | 500   |
|                                 | $< 1\ 500$                        | 250                  | 100 | 250   |
| C-70 y C-60                     | Cualquiera                        | 250                  | 100 | 250   |
| C-50 y C-40                     | Cualquiera                        | 125                  | 75  | 125   |

Para un tramo interurbano como el considerado, la distancia mínima a la rotonda de conexión con la A-382, se establece en el **Art.9.3.2.1** indicando que “La distancia (Figuras 9.12 a y 9.13 a) entre la entrada de una conexión y la salida de una conexión posterior será como mínimo A metros (Tabla 9.3).”

La distancia del acceso a la conexión en el proyecto supera con creces el mínimo establecido ( $L=90\text{m}$ ) y se dispone a **250m**.

Para el diseño, según el Art.3.1, se estima una **Vp= a 70km/h** como más desfavorable, teniendo en cuenta que para dicho tramo existirá una señalización de velocidad máxima de 70 km/h.

- **Elementos básicos de la conexión**

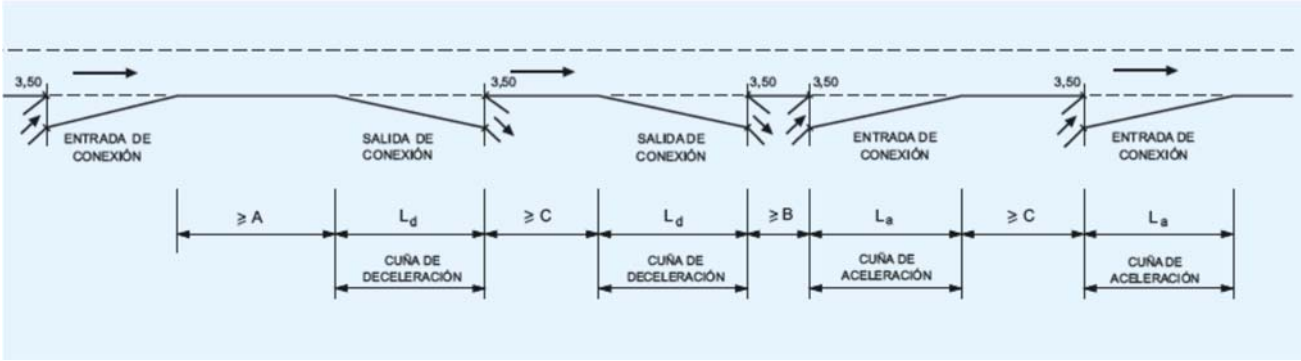
La conexión se definirá antes de la urbanización del ámbito para un IMD del año horizonte de diseño (superior a 1.800) y estará firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, debiendo ser autorizado previamente por la Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda.

**Para garantizar que geoméricamente es posible establecemos en los siguientes párrafos una primera aproximación:** Se trata de una conexión según el Art.9.1, cuyos elementos básicos se obtienen de la Tabla 9.1 estableciendo como necesaria una cuña.

TABLA 9.1.  
ELEMENTOS BÁSICOS PARA MATERIALIZAR MOVIMIENTOS DE ENTRADA Y SALIDA EN CONEXIONES Y ACCESOS.

| CLASE DE CARRETERA        | DENOMINACIÓN | IMD EN EL AÑO HORIZONTE | CONEXIONES    | ACCESOS                   |                                                           |                    |                                                                       |
|---------------------------|--------------|-------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                           |              |                         |               | INSTALACIONES DE SERVICIO | EXPLOTACIONES DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS | CAMINOS AGRÍCOLAS  | EDIFICACIONES RESIDENCIALES AISLADAS O FINCAS SIN ACTIVIDAD ECONÓMICA |
| AUTOPISTAS                | TODAS        | CUALQUIERA              | CARRIL        | NO PERMITIDOS             | NO PERMITIDOS                                             | NO PERMITIDOS      | NO PERMITIDOS                                                         |
| AUTOVIAS                  | TODAS        | CUALQUIERA              | CARRIL        | NO PERMITIDOS             | NO PERMITIDOS                                             | NO PERMITIDOS      | NO PERMITIDOS                                                         |
| CARRETERAS MULTICARRIL    | C-100        | CUALQUIERA              | CARRIL        | NO PERMITIDOS             | NO PERMITIDOS                                             | NO PERMITIDOS      | NO PERMITIDOS                                                         |
|                           | C-90 Y C-80  | CUALQUIERA              | CARRIL        |                           |                                                           |                    |                                                                       |
|                           | C-70 Y C-60  | CUALQUIERA              | CUÑA          |                           |                                                           |                    |                                                                       |
|                           | C-50 Y C-40  | CUALQUIERA              | CUÑA REDUCIDA |                           |                                                           |                    |                                                                       |
| CARRETERAS CONVENCIONALES | C-100        | IMD ≥ 5000              | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA               | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 5000 > IMD ≥ 3000       | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 3000 > IMD ≥ 1500       | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | IMD < 1500              | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |
|                           | C-90 Y C-80  | IMD ≥ 5000              | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA               | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 5000 > IMD ≥ 3000       | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 3000 > IMD ≥ 1500       | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | IMD < 1500              | CUÑA          | CUÑA                      | CUÑA                                                      | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |
|                           | C-70 Y C-60  | IMD ≥ 5000              | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 5000 > IMD ≥ 3000       | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 3000 > IMD ≥ 1500       | CUÑA          | CUÑA                      | CUÑA                                                      | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | IMD < 1500              | CUÑA REDUCIDA | CUÑA REDUCIDA             | CUÑA REDUCIDA                                             | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |
|                           | C-50 Y C-40  | CUALQUIERA              | CUÑA REDUCIDA | ENVOLVENTE DE GIRO        | ENVOLVENTE DE GIRO                                        | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |
|                           |              | IMD ≥ 5000              | CARRIL        | CARRIL                    | CARRIL                                                    | CUÑA               | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 5000 > IMD ≥ 3000       | CARRIL        | CUÑA                      | CUÑA                                                      | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 3000 > IMD ≥ 1500       | CARRIL        | CUÑA REDUCIDA             | CUÑA REDUCIDA                                             | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
| VÍAS DE SERVICIO          | C-90 Y C-80  | IMD ≥ 5000              | CUÑA          | ENVOLVENTE DE GIRO        | ENVOLVENTE DE GIRO                                        | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |
|                           |              | 5000 > IMD ≥ 3000       | CARRIL        | CUÑA                      | CUÑA                                                      | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 3000 > IMD ≥ 1500       | CARRIL        | CUÑA REDUCIDA             | CUÑA REDUCIDA                                             | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | IMD < 1500              | CARRIL        | CUÑA                      | CUÑA                                                      | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           | C-70 Y C-60  | 5000 > IMD ≥ 3000       | CUÑA          | CUÑA REDUCIDA             | CUÑA REDUCIDA                                             | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | 3000 > IMD ≥ 1500       | CUÑA          | CUÑA REDUCIDA             | CUÑA REDUCIDA                                             | CUÑA REDUCIDA      | CUÑA REDUCIDA                                                         |
|                           |              | IMD < 1500              | CUÑA REDUCIDA | ENVOLVENTE DE GIRO        | ENVOLVENTE DE GIRO                                        | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |
|                           | C-50 Y C-40  | CUALQUIERA              | CUÑA REDUCIDA | ENVOLVENTE DE GIRO        | ENVOLVENTE DE GIRO                                        | ENVOLVENTE DE GIRO | ENVOLVENTE DE GIRO                                                    |

Se diseña un acceso en T que supera los requisitos mínimos establecidos en la Instrucción de diseño 3.1-IC, contando para la **entrada y salida** con maniobra de giro a derecha mediante **cuña de cambio de velocidad**. Los elementos se diseñarán del siguiente modo;



**Cuña de cambio de velocidad aceleración=deceleración = 80m (según Tabla 8.3)**

**TABLA 8.3**  
**LONGITUD (m) DE CUÑAS DE CAMBIO DE VELOCIDAD**

| VELOCIDAD DE PROYECTO ( $V_p$ )<br>(km/h) | LONGITUD DE LAS CUÑAS DE ACCELERACIÓN Y DECELERACIÓN<br>(m) |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 100                                       | 125                                                         |
| 90                                        | 115                                                         |
| 80                                        | 100                                                         |
| 70                                        | 80                                                          |
| 60                                        | 60                                                          |
| 50                                        | 40                                                          |
| 40                                        | 25                                                          |

Para la incorporación desde el ámbito y su acceso mediante maniobras de giro a la izquierda con carril central, de la Tabla 9.2 se obtiene que es necesario disponer de una cuña de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera.

**TABLA 9.2.**  
**MANIOBRAS DE GIRO A LA IZQUIERDA EN CARRETERAS CONVENCIONALES Y EN VÍAS DE SERVICIO DE DOBLE SENTIDO.**

| IMD                      | VELOCIDAD DE PROYECTO ( $V_p$ ) DEL TRAMO AFECTADO (km/h)                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                       |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | 100, 90 y 80                                                                                                         | 70 y 60                                                                                                              | 50 y 40                                                                                                               |
| IMD $\geq$ 5 000         | No se permitirán las maniobras de giro a la izquierda a nivel.                                                       |                                                                                                                      |                                                                                                                       |
| 5 000 > IMD $\geq$ 3 000 | Se dispondrán carriles centrales, constituidos por carril de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera. | Se dispondrán carriles centrales, constituidos por carril de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera. | Se dispondrán carriles centrales, constituidos por cuña de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera.    |
| 3 000 > IMD $\geq$ 1 000 | Se dispondrán carriles centrales, constituidos por carril de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera. | Se dispondrá carril central, constituido por cuña de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera.         | Se dispondrá carril central, constituido por cuña reducida de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera. |
| IMD < 1 000              | Se dispondrán carriles centrales, constituidos por cuña de cambio de velocidad y tramo de almacenamiento y espera.   | Se permitirán las maniobras de giro a la izquierda a nivel sin carriles centrales.                                   |                                                                                                                       |

**Nota 1.** En los accesos a caminos agrícolas, edificaciones residenciales aisladas o fincas sin una actividad económica que genere importantes tráfico, el organismo titular de la carretera podrá ordenar la disposición en los carriles centrales de almacenamiento y espera, de cuñas de cambio de velocidad en sustitución de carriles de cambio de velocidad o de cuñas reducidas en sustitución de cuñas de cambio de velocidad.

**Nota 2.** Para velocidades de proyecto ( $V_p$ ) menores que ochenta kilómetros por hora (< 80 km/h) e IMD menor que tres mil (< 3 000) vehículos/día, se podrá reducir justificadamente la longitud del carril central de aceleración.



Los carriles centrales de almacenamiento y espera constarán, en general, de los siguientes elementos:

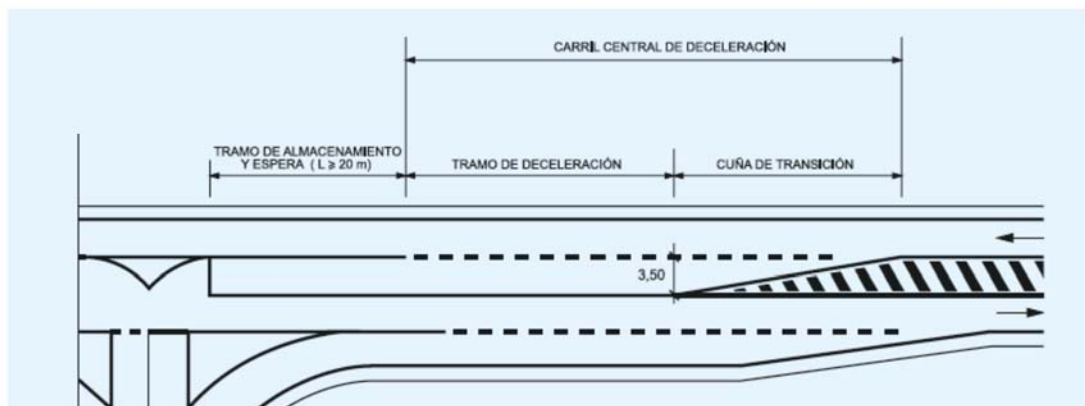
- Tramo de almacenamiento y espera.
- Tramo de cambio de velocidad, constituido por un carril o una cuna de cambio de velocidad, según el caso.

La combinación de estos elementos permitirá definir las siguientes tipologías básicas:

- Carriles centrales de almacenamiento y espera con deceleración previa. Permiten realizar una maniobra de giro a la izquierda desde un carril central que dispone de una línea de parada (Figura 8.6). En nuestro caso sólo necesitamos cuña, no carril de deceleración tabla 9.2

FIGURA 8.6

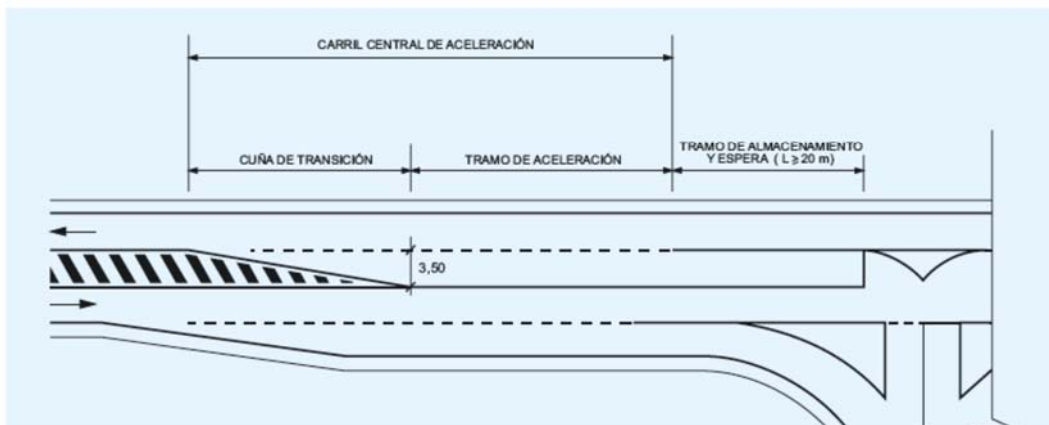
**CARRIL CENTRAL DE DECELERACIÓN, CON TRAMO DE ALMACENAMIENTO Y ESPERA PARA MANIOBRAS DE GIRO A LA IZQUIERDA**



- Carriles centrales de almacenamiento y espera con aceleración posterior. Permiten la incorporación a un carril después de una maniobra de giro a la izquierda desde otra carretera (Figura 8.7).

FIGURA 8.7

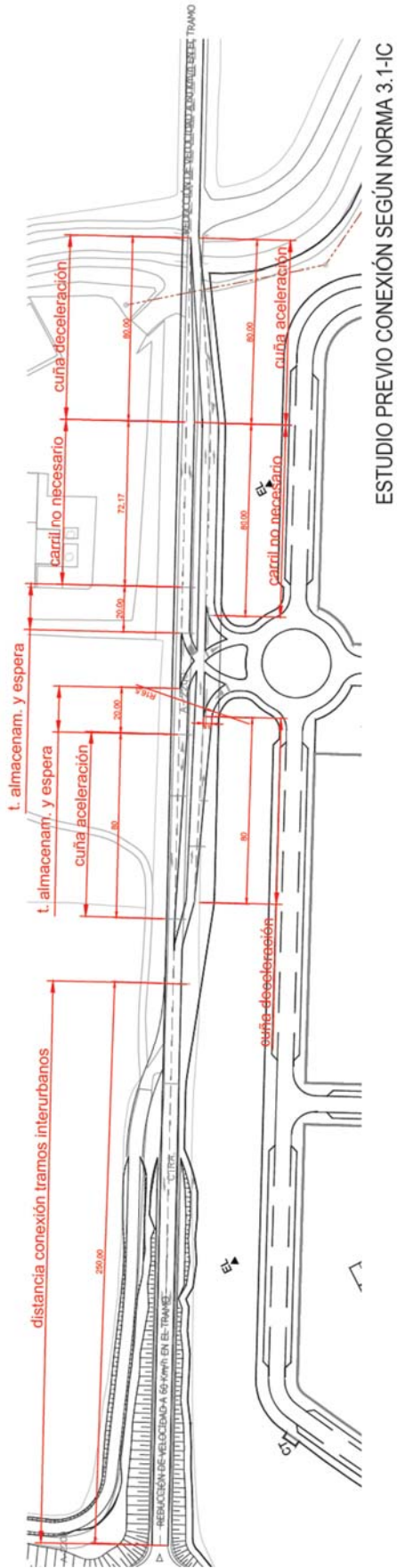
**CARRIL CENTRAL DE ACELERACIÓN, CON TRAMO DE ALMACENAMIENTO Y ESPERA PARA MANIOBRAS DE GIRO A LA IZQUIERDA**



**Carril de cambio de velocidad** de 70 km/h para entrar y salir del ámbito = **70 m** (tabla 8.3)

**Carril de almacenamiento** = **≥ 20m**

**PREDISEÑO del Acceso al sector** Se adjunta en el plano de Ordenación P.O.4a



LIMITACIONES, USOS PERMITIDOS Y RÉGIMEN COMPETENCIAL DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEY 8/2001 DE 12 DE JULIO DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA.

En función de lo establecido en el TÍTULO III. **Protección y uso del dominio público viario.** CAPÍTULO I y II serán de aplicación los artículos, a continuación, se desarrollan:

CAPÍTULO I. **Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras**

**Artículo 53. Zonas de protección de las carreteras.**

A los efectos de la presente ley, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas grafiadas y acotadas en los planos según los colores:

- a) De dominio público adyacente, según lo establecido en el artículo 12 de esta ley.
- b) De servidumbre legal.
- c) De afección.
- d) De no edificación.

**Artículo 12. Zona de dominio público adyacente.**

1. La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.

2. La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de tres metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

3. En los túneles, la zona de dominio público adyacente se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel así como la disposición de los elementos de éste tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.

4. En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.

5. En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares. Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la extensión de la zona de dominio público adyacente podrá limitarse a los terrenos a ocupar por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de terreno de tres metros, como mínimo, alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a una servidumbre de paso para personas y vehículos necesaria para garantizar el adecuado funcionamiento y conservación de la carretera.

6. La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante la implantación en ella de las correspondientes actuaciones de restauración paisajística.

#### **Artículo 54. Zona de servidumbre legal.**

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de **veinticinco metros** (25,00 m) en vías de gran capacidad **A-382** y de **ocho metros** (8,00 m) en las vías convencionales **A-2200**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a) Obras declaradas de emergencia.
- b) Obras de mejora y de conservación.
- c) Actuaciones de seguridad vial.
- d) Obras de mejora de la integración paisajística.
- e) Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

5. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

6. Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

#### **Artículo 55. Zona de afección.**

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de **cientos metros** (100,00 m) en vías de gran capacidad **A-**



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

**382**, de cincuenta metros (50,00m ) en las vías convencionales de la red principal carril de incorporación y de **veinticinco metros** (25,00 m) en el resto de las carreteras **A-2200**, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

#### **Artículo 56. Zona de no edificación.**

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de **cien metros (100,00 m)** en las vías de gran capacidad **A-382**, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de **veinticinco metros (25,00m)** en el resto de las carreteras A-2200 (complementaria Cádiz), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

#### **Artículo 57. Accesos a las carreteras.**

1. La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse.

2. Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística del dominio público viario.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

3. El acceso a los elementos de servicio se establecerá obligatoriamente por la Administración competente en razón de la titularidad de la carretera y en la forma que reglamentariamente se determine.

Cuando la autorización definitiva corresponda a las Diputaciones provinciales, con carácter previo se recabará informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras en consideración al cumplimiento de la normativa e instrucciones técnicas en materia de accesos y a las determinaciones de la planificación viaria.

4. El acceso a los elementos de servicio situados junto a una vía de gran capacidad se realizará siempre a través de una vía de servicio, tendrán vallado exteriormente tanto su recinto como la vía de servicio y se accederá a los mismos exclusivamente desde la vía de gran capacidad.

#### **Artículo 58. *Publicidad y carteles.***

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna.

2. No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la vía y que se adecuen a las prescripciones siguientes:

a) Señales de servicio.

b) Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan, a su vez, mensajes publicitarios.

c) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

d) Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquéllos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.

3. Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público viario previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente.

4. Las autorizaciones para la instalación de carteles se otorgarán por un plazo máximo de dos años, previa constitución de la fianza y pago de la correspondiente tasa o canon por ocupación y aprovechamiento de bienes de dominio público.

Cumplido el plazo, el titular de la autorización deberá proceder a solicitar su renovación o, en su caso, a la retirada del cartel, procediéndose por la Administración, en caso contrario, a su retirada a costa del interesado.

5. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.

6. La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

#### **Artículo 59. *De la protección de otros caminos y vías.***

Cuando, por razones especiales, se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública contemplados en el artículo 8, apartado 2, de la presente ley, la Consejería competente

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación a los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ella contenidas.

En dichas disposiciones, que habrán de dictarse previa información pública y audiencia del titular de la vía, se hará constar, como mínimo, el tramo concreto afectado, sus límites, las causas de la aplicación del nuevo régimen y su duración.

## **CAPÍTULO II. Uso de las carreteras y de las zonas de protección**

### **Artículo 60. Limitaciones a la circulación.**

1. La Administración titular de la carretera, en el ámbito de sus competencias y sin perjuicio de las atribuidas a otras administraciones, podrá imponer limitaciones temporales o permanentes a la circulación en ciertos tramos de carreteras de la red de carreteras de Andalucía cuando lo requieran las condiciones, situaciones, exigencias técnicas o seguridad vial de las carreteras, y podrá conceder autorizaciones excepcionales para la circulación por las mismas, debiéndose señalar las ordenaciones resultantes de la circulación.

2. Con carácter general y para evitar daños a las carreteras queda prohibida la circulación a los vehículos que sobrepasen los pesos máximos por eje establecidos en la normativa vigente.

No obstante, los vehículos especiales, los de transportes especiales y los vehículos referidos en el apartado anterior para circular por una carretera deberán contar con la previa autorización de la Administración titular de la vía.

3. Las autorizaciones establecidas en los dos apartados anteriores estarán sujetas al previo pago de una tasa que se fijará en función de los daños predecibles y de la intensidad de circulación de los vehículos que vayan a ser autorizados.

4. La Administración podrá reservar al uso exclusivo de los vehículos automóviles determinadas carreteras o tramos de las mismas con el fin de facilitar la comodidad y la seguridad de la circulación y garantizar la adecuada prestación del servicio público viario.

### **Artículo 61. Control de la demanda de tráfico.**

1. La Consejería competente en materia de carreteras establecerá en puntos estratégicos de la red de carreteras de Andalucía instalaciones de aforos y estaciones de pesaje para conocimiento y control de las características de la demanda de tráfico y de las cargas que soporta la infraestructura de las carreteras.

2. Los municipios colaborarán con la Consejería competente en materia de carreteras y con las Diputaciones provinciales, previa solicitud, para la ordenación de la circulación con el fin de efectuar las necesarias encuestas sobre tráfico para los estudios de carreteras que les afecten.

### **Artículo 62. Autorizaciones.**

1. Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa.

Las solicitudes se considerarán estimadas por silencio administrativo, salvo las que afecten al dominio público viario, en cuyo caso el silencio tendrá efectos desestimatorios.

2. No podrán otorgarse autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase sin que previamente se haya obtenido la autorización administrativa prevista en el apartado anterior.

3. Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera.

## **IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Dichas autorizaciones se entenderán implícitas en las licencias que de otro tipo se otorguen, salvo que se trate de actuaciones en la zona de dominio público viario.

4. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía.

5. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase concedidas en contra de lo dispuesto en la presente Ley y en las disposiciones que la desarrollen, sin perjuicio de lo previsto en la normativa específica.

#### **Artículo 63. *Uso de la zona de dominio público adyacente.***

1. En la zona de dominio público adyacente, definida en el artículo 12 de la presente ley, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

2. Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de la zona de dominio público adyacente, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicha zona.

3. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

#### **Artículo 64. *Uso de las restantes zonas de protección.***

1. Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

2. Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

La autorización sólo podrá denegarse cuando la actuación proyectada sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera en un futuro no superior a diez años, sin que de esta limitación nazca derecho a indemnización alguna.

3. En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

#### **Artículo 65. *Utilización de las carreteras en tramos urbanos.***

La utilización de las carreteras en sus tramos urbanos y, de modo especial, en las travesías, aparte de lo dispuesto en la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, se regirá por lo previsto en esta ley y en la normativa de régimen local.

#### **Artículo 66. *Actuaciones concurrentes.***

Cuando otras Administraciones Públicas y órganos de la Administración de la Junta de Andalucía en el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas, adopten acuerdos que afecten a las zonas de protección de las carreteras andaluzas, deberán notificarlos a la Consejería competente en materia de carreteras y, en su caso, a la Diputación Provincial afectada.

La Consejería competente en materia de carreteras informará de estas actuaciones a la Comisión de Carreteras de Andalucía.

### **7.3. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL.**

Se emite informe favorable por el Servicio de Gestión del Medio Natural con fecha de 10 de febrero de 2022 en el que se indica que no existe inconveniente para la realización de la presente Modificación Puntual Nº63 del PGOU de Arcos.

### **7.4. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.**

Con fecha de 6 de junio de 2022 se emite informe a la Modificación Puntual Nº63, por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico, (CA11006/M/21.036) en el que se indican las consideraciones necesarias para el correcto diseño y desarrollo del ámbito de actuación.

#### **7.4.1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES.**

##### **A. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

En el informe se indica dirección de enlace de la que obtener la delimitación técnica del cauce del Arroyo de las Nortes que atraviesa el sector, el cual se incluye tal como se observa en diferentes planos del documento como el Plano de Información P.I.7. Infraestructura y afecciones existentes y el Plano de Ordenación P.O.2 Ordenación General, siendo el suelo perteneciente al mismo, dominio público, excluida del sector. Así mismo, las zonas de protección anexas al dominio público se diseñan como zonas verdes conforme a la legislación en la materia.

Las zonas de afección del Arroyo de las Nortes afectan a ambos sectores (SUP-13 y SUP-14) pero principalmente al SUP-14, que cumplirán lo establecido en el informe para la limitación de usos y autorizaciones preceptivas, así como el resto de determinaciones contenidas en el mismo.

La Administración Local, solicitará informe a la Administración Hidráulica en el periodo de información pública.

##### **B. AFECCIÓN A ZONAS INUNDABLES**

Se incluye la identificación de la zona inundable y se propone su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial protección por Legislación Específica, ya que en el informe se indica como criterio preferente, la exclusión y preservación de esta clase de suelos del desarrollo urbanístico y nuevos crecimientos.

#### **7.4.2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.**

Se detalla en el apartado 5 de la presente memoria. Se solicitan los informes sectoriales y a las compañías suministradoras los cuales se adjunta en el antedicho apartado. Se recibirán durante el periodo de información pública, siendo informes a solicitar propios de esta fase de tramitación después de producirse la aprobación inicial, de acuerdo a lo dispuesto en el expositivo 2º del Art.32 de la LOUA, quedando justificados y acreditados previo a la aprobación definitiva del documento.

#### **7.4.3. CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN).**

Se detalla en el apartado 5 de la presente memoria. Se solicitan los informes sectoriales y a las compañías suministradoras los cuales se adjunta en el antedicho apartado. Se recibirán durante el periodo de información pública, siendo informes a solicitar propios de esta fase de tramitación después de producirse la aprobación inicial, de acuerdo a lo dispuesto en el expositivo 2º del Art.32 de la LOUA, quedando justificados y acreditados previo a la aprobación definitiva del documento.

**8. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Con la Ordenación Detallada del Sector SUO-12, que se incluye en la presente Modificación Puntual, se pretende promover el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso industrial estableciendo las condiciones de ordenación adecuadas para conseguir una integración correcta del área en el entorno territorial. Su desarrollo no supondrá afección directa sobre el medio ambiente ya que se han diseñado y tomado las medidas correctoras necesarias en el diseño del ámbito. Por el contrario, supone un beneficio generado por la puesta en carga de unos suelos que, cumpliendo las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera y las contenidas en esta Modificación Puntual, garantiza su adecuada inserción en el modelo territorial, satisfarán la necesidad inmediata del municipio de contar cuanto antes, con un nuevo Suelo Industrial.

No obstante, estas mejoras, el Plan implica afecciones también negativas en su etapa de adaptación que deben minimizarse mediante la adopción de medidas correctoras básicas.

- Medidas Correctoras Genéricas.

Para la reducción de los impactos ambientales que se generarán como consecuencia de las obras para el desarrollo del sector se establecen las siguientes medidas correctoras y protectoras de carácter general:

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias posibles.
- En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar la emisión de partículas y reducir la erosión.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo vegetal de buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización. Todas las tierras que no sean de utilidad deberán ser transportadas a vertedero autorizado o planta de tratamiento.
- Los residuos de construcción y demolición (RDC) generados durante la fase de construcción se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.
- Deberá tenerse en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Deberán segregarse los residuos en función de su naturaleza y entregarse separados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello se ubicarán suficientes contenedores móviles para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área afecta al Plan Parcial. Estas operaciones,

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de obras.

- A fin de proteger de las formaciones vegetales y pies arbóreos de interés deberán adoptarse durante las obras medidas de señalización y protección física de esta vegetación fijando, además, zonas de maniobra de vehículos y maquinaria. En la medida de lo posible la vegetación preexistente se integrarán en los Espacios Libres del sector.
- Medidas Correctoras Específicas.

Los Espacios Libres diseñados, y fundamentalmente el parque en anillo ZV1, favorece la cordial inserción en el medio natural que rodea al sector, minimizando el impacto visual sobre el territorio, así como acústico.

### CONSIDERACIONES SOBRE LA COLABORACIÓN EN LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO:

El Plan asume la necesidad de colaborar positivamente en la mitigación del cambio climático y persigue entre otros objetivos específicos:

- Economía de la urbanización. La sostenibilidad de la propuesta también se llevará a cabo en la urbanización. Se buscarán soluciones de calidad y de bajo mantenimiento para los pavimentos, el arbolado y la jardinería.
- Minimizar la movilidad rodada interior del sector maximizando la movilidad peatonal. Fomentar la movilidad sostenible, dejando el viario rodado imprescindible y garantizando la continuidad rodada y peatonal.
- Calidad ambiental del espacio público. La diversidad de soluciones de espacio público incrementará la calidad y sostenibilidad ambiental del conjunto.
- Potenciar las zonas verdes. Generar diversidad de zonas verdes, áreas ajardinadas, zonas de juegos de niños y tramas verdes para la integración paisajística, superando el mínimo establecido por el planeamiento vigente.

Se instaurarán medidas de ahorro energético y de gestión de residuos y aguas, que serán decisivos como colaboración del Plan Parcial en la mitigación del cambio climático.



## 9. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Las medidas de control y seguimiento del Plan Parcial de Ordenación, cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, tienen por objeto vigilar que los impactos previstos, minimizados o corregidos mediante la aplicación de medidas correctoras, no se transformen en los de un nivel superior.

El conjunto de aspectos básicos objeto de control ambiental serán:

- Comprobación previa a la recepción de obras y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
- Control de los sistemas de ahorro energético y de agua en todo el ámbito del Plan, así como de la adecuada implantación de las especies vegetales autóctonas.
- Control de polvo, humos, ruidos y vibraciones. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control del vertido de residuos sólidos y líquidos al terreno.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames, averías y fugas que puedan llegar a los cursos superficiales.
- Control de los sistemas de gestión de residuos, especialmente la gestión de los Residuos Peligrosos.
- Control con mediciones periódicas de los niveles de ruido.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de la normativa y ordenanzas en lo referente a sanidad, fachadas, carteles y letreros, protección contra incendios, alumbrado público, Normas Básicas de Edificación, Normas de Seguridad y cualquier otra que sea de aplicación.

Control de la no implantación de especies vegetales alóctonas invasivas en el desarrollo de los nuevos usos propuestos.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: SOLERIA HIDRÁHULICA PUNTA DE DIAMANTE

Color: ROJO

Resbaladidad: 3

##### Pavimentos de rampas

Material: SOLERIA HIDRÁHULICA PUNTA DE DIAMANTE

Color: ROJO

Resbaladidad: 3

##### Pavimentos de escaleras

Material: NP

Color:

Resbaladidad:

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: NP

Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

# FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

## ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

| NORMATIVA                                                                                                                                   |                                                               | O. VIV/561/2010                | DEC.293/2009 (Rgto)                      | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|-----------|--------------|
| CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)                                                                     |                                                               |                                |                                          |           |              |
| Ancho mínimo                                                                                                                                |                                                               | ≥ 1,80 m (1)                   | ≥ 1,50 m                                 |           | 1 . 5        |
| Pendiente longitudinal                                                                                                                      |                                                               | ≤ 6,00 %                       | --                                       |           | SI           |
| Pendiente transversal                                                                                                                       |                                                               | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 |           | SI           |
| Altura libre                                                                                                                                |                                                               | ≥ 2,20 m                       | ≥ 2,20 m                                 |           | SI           |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).                                                                                         |                                                               | --                             | ≤ 0,12 m                                 |           | SI           |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | Ø ≤ 0,01 m                     | --                                       |           | SI           |
|                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> En calzadas               | Ø ≤ 0,025 m                    | --                                       |           | SI           |
| Iluminación homogénea                                                                                                                       |                                                               | ≥ 20 luxes                     | --                                       |           |              |
| (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica. |                                                               |                                |                                          |           |              |
| VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)                                                              |                                                               |                                |                                          |           |              |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m         | ≤ 10,00 %                      | ≤ 8,00 %                                 |           | SI           |
|                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m                    | ≤ 8,00 %                       | ≤ 6,00 %                                 |           | SI           |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                     |                                                               | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 |           | SI           |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                  |                                                               | ≥ 1,80 m                       | ≥ 1,80 m                                 |           | SI           |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil                                                                                                |                                                               | = 0,60 m                       | = Longitud de vado                       |           | SI           |
| Rebaje con la calzada                                                                                                                       |                                                               | 0,00 cm                        | 0,00 cm                                  |           | SI           |
| VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)                                                          |                                                               |                                |                                          |           |              |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m                                                                                                   |                                                               | = Itinerario peatonal          | ≤ 8,00 %                                 |           |              |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m                                                                                                   |                                                               | --                             | ≤ 6,00 %                                 |           |              |
| Pendiente transversal                                                                                                                       |                                                               | = Itinerario peatonal          | ≤ 2,00 %                                 |           |              |
| PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)                                                                      |                                                               |                                |                                          |           |              |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                |                                                               | ≥ Vado de peatones             | ≥ Vado de peatones                       |           | SI           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.                                                  |                                                               | ≥ 0,90 m                       | --                                       |           |              |
| Señalización en la acera                                                                                                                    | Franja señalizadora pavimento táctil direccional              | Anchura                        | = 0,80 m                                 | --        |              |
|                                                                                                                                             |                                                               | Longitud                       | = Hasta línea fachada o 4 m              | --        |              |
|                                                                                                                                             | Franja señalizadora pavimento táctil botones                  | Anchura                        | = 0,60 m                                 | --        |              |
|                                                                                                                                             |                                                               | Longitud                       | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | --        |              |
| ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)                                                                                |                                                               |                                |                                          |           |              |
| Anchura                                                                                                                                     |                                                               | ≥ Paso peatones                | ≥ 1,80 m                                 |           | NP           |
| Fondo                                                                                                                                       |                                                               | ≥ 1,50 m                       | ≥ 1,20 m                                 |           |              |
| Espacio libre                                                                                                                               |                                                               | --                             | --                                       |           |              |
| Señalización en la acera                                                                                                                    | Nivel calzada (2-4 cm)                                        | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,40 m                                 | --        |              |
|                                                                                                                                             |                                                               | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | --        |              |
|                                                                                                                                             | Nivel acerado                                                 | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60 m                                 | --        |              |
|                                                                                                                                             |                                                               | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | --        |              |



| <b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)           |                                                  |                                      |                                    |  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|----|
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores          |                                                  |                                      |                                    |  |    |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales                                         |                                                  | $\geq 1,80$ m                        | $\geq 1,60$ m                      |  | NP |
| Altura libre                                                                         |                                                  | $\geq 2,20$ m                        | $\geq 2,20$ m                      |  |    |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |                                                  | $\leq 6,00$ %                        | $\leq 8,00$ %                      |  |    |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal                                        |                                                  | $\leq 2,00$ %                        | $\leq 2,00$ %                      |  |    |
| Iluminación permanente y uniforme                                                    |                                                  | $\geq 20$ lux                        | --                                 |  |    |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional                                          | Anchura                                          | --                                   | = Itin. peatonal                   |  |    |
|                                                                                      | Longitud                                         | --                                   | = 0,60 m                           |  |    |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura                                           | $\geq 0,90$ m<br>$\geq 1,10$ m (1)   | $\geq 0,90$ m<br>$\geq 1,10$ m (1) |  |    |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m |                                                  |                                      |                                    |  |    |
| Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                     | Altura                                           | 0,65 m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m   | 0,65 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m |  |    |
| Diámetro del pasamanos                                                               |                                                  | De 0,045 m a 0,05 m                  | De 0,045 m a 0,05 m                |  |    |
| Separación entre pasamanos y paramentos                                              |                                                  | $\geq 0,04$ m.                       | $\geq 0,04$ m.                     |  |    |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo                                     |                                                  | = 0,30 m                             | --                                 |  |    |
| <b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)                  |                                                  |                                      |                                    |  |    |
| En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.      |                                                  |                                      |                                    |  |    |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales                                         |                                                  | $\geq 1,80$ m                        | $\geq 1,60$ m                      |  | NP |
| Altura libre en pasos subterráneos                                                   |                                                  | $\geq 2,20$ m                        | $\geq 2,20$ m                      |  |    |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |                                                  | $\leq 6,00$ %                        | $\leq 8,00$ %                      |  |    |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal                                        |                                                  | $\leq 2,00$ %                        | $\leq 2,00$ %                      |  |    |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos                              |                                                  | $\geq 20$ lux                        | $\geq 200$ lux                     |  |    |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional                                          | Anchura                                          | --                                   | = Itin. peatonal                   |  |    |
|                                                                                      | Longitud                                         | --                                   | = 0,60 m                           |  |    |
| <b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)                |                                                  |                                      |                                    |  |    |
| Directriz                                                                            | <input type="checkbox"/> Trazado recto           |                                      |                                    |  |    |
|                                                                                      | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio | --                                   | $R \geq 50$ m                      |  | NP |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio                              |                                                  | $3 \leq N \leq 12$                   | $N \leq 10$                        |  |    |
| Peldaños                                                                             | Huella                                           | $\geq 0,30$ m                        | $\geq 0,30$ m                      |  |    |
|                                                                                      | Contrahuella (con tabica y sin bocel)            | $\leq 0,16$ m                        | $\leq 0,16$ m                      |  |    |
|                                                                                      | Relación huella / contrahuella                   | $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$           | --                                 |  |    |
|                                                                                      | Ángulo huella / contrahuella                     | $75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$ | --                                 |  |    |
|                                                                                      | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde     | = 0,05 m                             | --                                 |  |    |
| Ancho libre                                                                          |                                                  | $\geq 1,20$ m                        | $\geq 1,20$ m                      |  |    |
| Ancho mesetas                                                                        |                                                  | $\geq$ Ancho escalera                | $\geq$ Ancho escalera              |  |    |
| Fondo mesetas                                                                        |                                                  | $\geq 1,20$ m                        | $\geq 1,20$ m                      |  |    |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera                 |                                                  | --                                   | $\geq 1,50$ m                      |  |    |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas          |                                                  | --                                   | $\geq 1,20$ m                      |  |    |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                     | Anchura                                          | = Anchura escalera                   | = Anchura escalera                 |  |    |
|                                                                                      | Longitud                                         | = 1,20 m                             | = 0,60 m                           |  |    |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura                                           | $\geq 0,90$ m<br>$\geq 1,10$ m (1)   | $\geq 0,90$ m<br>$\geq 1,10$ m (1) |  |    |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m   |                                                  |                                      |                                    |  |    |

|                                                                                                                              |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--|----|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                                                 |                                                             | Altura.                             | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m    |  |    |
| Diámetro del pasamanos                                                                                                       |                                                             |                                     | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m |  |    |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques                                                                        |                                                             |                                     | ≥ 0,30 m                          | --                  |  |    |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                        |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
| ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)                      |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
| Ascensores                                                                                                                   | Espacio colindante libre de obstáculos                      |                                     | Ø ≥ 1,50 m                        | --                  |  | NP |
|                                                                                                                              | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | = Anchura puerta                  | --                  |  |    |
|                                                                                                                              |                                                             | Longitud                            | = 1,20 m                          | --                  |  |    |
|                                                                                                                              | Altura de la botonera exterior                              |                                     | De 0,70 m a 1,20 m                | --                  |  |    |
|                                                                                                                              | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |                                     | ≥ 0,035 m                         | --                  |  |    |
|                                                                                                                              | Precisión de nivelación                                     |                                     | ≥ 0,02 m                          | --                  |  |    |
|                                                                                                                              | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |                                     | ≥ 1,00 m                          | --                  |  |    |
|                                                                                                                              | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> Una puerta | 1,10 x 1,40 m                     | --                  |  |    |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas                                                                             |                                                             | 1,10 x 1,40 m                       | --                                |                     |  |    |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo                                                                               |                                                             | 1,40 x 1,40 m                       | --                                |                     |  |    |
| Tapices rodantes                                                                                                             | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | = Ancho tapiz                     | --                  |  |    |
|                                                                                                                              |                                                             | Longitud                            | = 1,20 m                          | --                  |  |    |
| Escaleras mecánicas                                                                                                          | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | = Ancho escaleras                 | --                  |  |    |
|                                                                                                                              |                                                             | Longitud                            | = 1,20 m                          | --                  |  |    |
| RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)                                                                  |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
| Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.                                          |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva                                                                               |                                                             |                                     | --                                | R ≥ 50 m            |  | SI |
| Anchura libre                                                                                                                |                                                             |                                     | ≥ 1,80 m                          | ≥ 1,50 m            |  |    |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)                                                                                      |                                                             |                                     | ≤ 10,00 m                         | ≤ 9,00 m            |  |    |
| Pendiente longitudinal (1)                                                                                                   | Tramos de longitud ≤ 3,00 m                                 |                                     | ≤ 10,00 %                         | ≤ 10,00 %           |  |    |
|                                                                                                                              | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m                      |                                     | ≤ 8,00 %                          | ≤ 8,00 %            |  |    |
|                                                                                                                              | Tramos de longitud > 6,00 m                                 |                                     | ≤ 8,00 %                          | ≤ 6,00 %            |  |    |
| (1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
| Pendiente transversal                                                                                                        |                                                             |                                     | ≤ 2,00 %                          | ≤ 2,00 %            |  |    |
| Ancho de mesetas                                                                                                             |                                                             |                                     | Ancho de rampa                    | Ancho de rampa      |  |    |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque                                                                                      | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección            |                                     | ≥ 1,50 m                          | ≥ 1,50 m            |  |    |
|                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección            |                                     | ≥ 1,80 m                          | ≥ 1,50 m            |  |    |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                                                             | Anchura                                                     |                                     | = Anchura rampa                   | = Anchura meseta    |  |    |
|                                                                                                                              | Longitud                                                    |                                     | = 1,20 m                          | = 0,60 m            |  |    |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final                                                                     | Altura(1)                                                   |                                     | ≥ 0,90 m                          | ≥ 0,90 m            |  |    |
|                                                                                                                              |                                                             |                                     | ≥ 1,10 m                          | ≥ 1,10 m            |  |    |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m                                         |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno                                                  |                                                             | Altura                              | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m    |  | NP |
| Diámetro del pasamanos                                                                                                       |                                                             |                                     | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m |  |    |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo                                                                                      |                                                             |                                     | ≥ 0,30 m                          | ≥ 0,30 m            |  |    |
| En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                           |                                                             |                                     |                                   |                     |  |    |

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

#### EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

#### OBRAS E INSTALACIONES

| NORMATIVA                                                                                             |                                                                                                                                  | O. VIV/561/2010                                      | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| <b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA</b> (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46) |                                                                                                                                  |                                                      |                     |           |              |
| Vallas                                                                                                | Separación a la zona a señalizar                                                                                                 | --                                                   | ≥ 0,50 m            |           | NP           |
|                                                                                                       | Altura                                                                                                                           | --                                                   | ≥ 0,90 m            |           |              |
| Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores                                         | Altura del pasamano continuo                                                                                                     | ≥ 0,90 m                                             | --                  |           |              |
|                                                                                                       | Anchura libre de obstáculos                                                                                                      | ≥ 1,80 m                                             | ≥ 0,90 m            |           |              |
|                                                                                                       | Altura libre de obstáculos                                                                                                       | ≥ 2,20 m                                             | ≥ 2,20 m            |           |              |
| Señalización                                                                                          | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho | = 0,40 m                                             | --                  |           |              |
|                                                                                                       | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado                                                            | ≤ 50 m                                               | --                  |           |              |
|                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Contenedores de obras                                                                                   | Anchura franja pintura reflectante contorno superior | --                  | ≥ 0,10 m  |              |

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

#### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

| NORMATIVA                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | O. VIV/561/2010         | DEC.293/2009 (Rgto)  | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------|--------------|
| <b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                      |           |              |
| Dotación de aparcamientos accesibles                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 de cada 40 o fracción | 1 cada 40 o fracción |           |              |
| Dimensiones                                                                                     | Batería o diagonal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | --                   |           |              |
|                                                                                                 | Línea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | --                   |           | 100          |
|                                                                                                 | (1) ZT: Zona de transferencia:<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m<br>Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas |                         |                      |           |              |

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

#### PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

| NORMATIVA                                                                                                                 |  | O. VIV/561/2010     | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|---------------------|-----------|--------------|
| <b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )                                         |  |                     |                     |           |              |
| Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además: |  |                     |                     |           |              |
| Compactación de tierras                                                                                                   |  | 90 % Proctor modif. | 90 % Proctor modif. |           | SI           |
| Altura libre de obstáculos                                                                                                |  | --                  | ≥ 2,20 m            |           |              |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal                                                      |  | --                  | De 0,90 a 1,20 m    |           |              |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                                |                                    |               |                      |                 |  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|--|----|
| Zonas de descanso                                                                                              | Distancia entre zonas              |               | ≤ 50,00 m            | ≤ 50,00 m       |  |    |
|                                                                                                                | Dotación                           | Banco         | Obligatorio          | Obligatorio     |  |    |
|                                                                                                                |                                    | Espacio libre | Ø ≥ 1,50 m a un lado | 0,90 m x 1,20 m |  |    |
| Rejillas                                                                                                       | Resalte máximo                     |               | --                   | Enrasadas       |  |    |
|                                                                                                                | Orificios en áreas de uso peatonal |               | Ø ≥ 0,01 m           | --              |  |    |
|                                                                                                                | Orificios en calzadas              |               | Ø ≥ 0,025 m          | --              |  |    |
|                                                                                                                | Distancia a paso de peatones       |               | ≥ 0,50 m             | --              |  |    |
| SECTORES DE JUEGOS                                                                                             |                                    |               |                      |                 |  |    |
| Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen: |                                    |               |                      |                 |  |    |
| Mesas de juegos accesibles                                                                                     | Anchura del plano de trabajo       |               | ≥ 0,80 m             | --              |  | NP |
|                                                                                                                | Altura                             |               | ≤ 0,85 m             | --              |  |    |
|                                                                                                                | Espacio libre inferior             | Alto          | ≥ 0,70 m             | --              |  |    |
|                                                                                                                |                                    | Ancho         | ≥ 0,80 m             | --              |  |    |
|                                                                                                                |                                    | Fondo         | ≥ 0,50 m             | --              |  |    |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)                                                  |                                    |               | Ø ≥ 1,50 m           | --              |  |    |

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

|                                                                             |                                               |                        |                            |                  |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------|---------------------|
| <b>NORMATIVA</b>                                                            |                                               | <b>O. VIV/561/2010</b> | <b>DEC.293/2009 (Rgto)</b> | <b>ORDENANZA</b> | <b>DOC. TÉCNICA</b> |
| <b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>                              |                                               |                        |                            |                  |                     |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa                           |                                               |                        |                            |                  |                     |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla | Superficie horizontal al final del itinerario |                        | ≥ 1,80 x 2,50 m            | ≥ 1,50 x 2,30 m  | NP                  |
|                                                                             | Anchura libre de itinerario                   |                        | ≥ 1,80 m                   | ≥ 1,50 m         |                     |
|                                                                             | Pendiente                                     | Longitudinal           | ≤ 6,00 %                   | ≤ 6,00 %         |                     |
|                                                                             |                                               | Transversal            | ≤ 2,00 %                   | ≤ 1,00 %         |                     |

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### MOBILIARIO URBANO

|                                                                                |                                           |                                      |                            |                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>NORMATIVA</b>                                                               |                                           | <b>O. VIV/561/2010</b>               | <b>DEC.293/2009 (Rgto)</b> | <b>ORDENANZA</b>   | <b>DOC. TÉCNICA</b> |
| <b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>                           |                                           |                                      |                            |                    |                     |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)       |                                           | ≥ 2,20 m                             | ≥ 2,20 m                   |                    | SI                  |
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano |                                           | ≤ 0,15 m                             | --                         |                    | SI                  |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)             |                                           | --                                   | ≥ 1,60 m                   |                    | SI                  |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada                      |                                           | ≥ 0,40 m                             | --                         |                    | SI                  |
| Kioscos y puestos comerciales                                                  | Altura de tramo de mostrador adaptado     |                                      | De 0,70 m a 0,75 m         | De 0,70 m a 0,80 m | SI                  |
|                                                                                | Longitud de tramo de mostrador adaptado   |                                      | ≥ 0,80 m                   | ≥ 0,80 m           | SI                  |
|                                                                                | Altura de elementos salientes (toldos...) |                                      | ≥ 2,20 m                   | ≥ 2,20 m           | SI                  |
|                                                                                | Altura información básica                 |                                      | --                         | De 1,45 m a 1,75 m | SI                  |
| Semáforos                                                                      | Pulsador                                  | Altura                               | De 0,90 m a 1,20 m         | De 0,90 m a 1,20 m | SI                  |
|                                                                                |                                           | Distancia al límite de paso peatones | ≤ 1,50 m                   | --                 | SI                  |
|                                                                                |                                           | Diámetro pulsador                    | ≥ 0,04 m                   | --                 | SI                  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                         |                      |    |    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|----|----|--|
| Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos. | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal                                                                                                                                                                                                            |                                  | Ø ≥ 1,50 m              | --                   |    | SI |  |
|                                                                                                  | Altura dispositivos manipulables                                                                                                                                                                                                                           |                                  | De 0,70 m a 1,20 m      | ≤ 1,20 m             |    | SI |  |
|                                                                                                  | Altura pantalla                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | De 1,00 m a 1,40 m      | --                   |    | SI |  |
|                                                                                                  | Inclinación pantalla                                                                                                                                                                                                                                       |                                  | Entre 15 y 30º          | --                   |    | SI |  |
|                                                                                                  | Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.                                                                                                                                                                                            |                                  | --                      | ≤ 0,80 m             |    | SI |  |
| Papeleras y buzones                                                                              | Altura boca papeleras                                                                                                                                                                                                                                      |                                  | De 0,70 m a 0,90 m      | De 0,70 m a 1,20 m   |    | SI |  |
|                                                                                                  | Altura boca buzón                                                                                                                                                                                                                                          |                                  | --                      | De 0,70 m a 1,20 m   |    |    |  |
| Fuentes bebederas                                                                                | Altura caño o grifo                                                                                                                                                                                                                                        |                                  | De 0,80 m a 0,90 m      | --                   |    | SI |  |
|                                                                                                  | Área utilización libre obstáculos                                                                                                                                                                                                                          |                                  | Ø ≥ 1,50 m              | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Anchura franja pavimento circundante                                                                                                                                                                                                                       |                                  | --                      | ≥ 0,50 m             |    |    |  |
| Cabinas de aseo público accesibles                                                               | Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)                                                                                                                                                                                          |                                  | 1 de cada 10 o fracción | --                   |    | NP |  |
|                                                                                                  | Espacio libre no barrido por las puertas                                                                                                                                                                                                                   |                                  | Ø ≥ 1,50 m              | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Anchura libre de hueco de paso                                                                                                                                                                                                                             |                                  | ≥ 0,80 m                | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Altura interior de cabina                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | ≥ 2,20 m                | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Altura del lavabo (sin pedestal)                                                                                                                                                                                                                           |                                  | ≤ 0,85 m                | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Inodoro                                                                                                                                                                                                                                                    | Espacio lateral libre al inodoro |                         | ≥ 0,80 m             | -- |    |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | Altura del inodoro               |                         | De 0,45 m a 0,50 m   | -- |    |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | Barras de apoyo                  | Altura                  | De 0,70 m a 0,75 m   | -- |    |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | Longitud                | ≥ 0,70 m             | -- |    |  |
|                                                                                                  | Altura de mecanismos                                                                                                                                                                                                                                       |                                  | ≤ 0,95 m                | --                   |    |    |  |
| <input type="checkbox"/> Ducha                                                                   | Altura del asiento (40 x 40 cm.)                                                                                                                                                                                                                           |                                  | De 0,45 m a 0,50 m      | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Espacio lateral transferencia                                                                                                                                                                                                                              |                                  | ≥ 0,80 m                | --                   |    |    |  |
| Bancos accesibles                                                                                | Dotación mínima                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | 1 de cada 5 o fracción  | 1 cada 10 o fracción |    | SI |  |
|                                                                                                  | Altura asiento                                                                                                                                                                                                                                             |                                  | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,43 m a 0,46 m   |    |    |  |
|                                                                                                  | Profundidad asiento                                                                                                                                                                                                                                        |                                  | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,40 m a 0,45 m   |    |    |  |
|                                                                                                  | Altura Respaldo                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | ≥ 0,40 m                | De 0,40 m a 0,50 m   |    |    |  |
|                                                                                                  | Altura de reposabrazos respecto del asiento                                                                                                                                                                                                                |                                  | --                      | De 0,18 m a 0,20 m   |    |    |  |
|                                                                                                  | Ángulo inclinación asiento- respaldo                                                                                                                                                                                                                       |                                  | --                      | ≤ 105º               |    |    |  |
|                                                                                                  | Dimensión soporte región lumbar                                                                                                                                                                                                                            |                                  | --                      | ≥ 15 cm.             |    |    |  |
|                                                                                                  | Espacio libre al lado del banco                                                                                                                                                                                                                            |                                  | Ø ≥ 1,50 m a un lado    | ≥ 0,80 x 1,20 m      |    |    |  |
|                                                                                                  | Espacio libre en el frontal del banco                                                                                                                                                                                                                      |                                  | ≥ 0,60 m                | --                   |    |    |  |
| Bolardos (1)                                                                                     | Separación entre bolardos                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | --                      | ≥ 1,20 m             |    | NP |  |
|                                                                                                  | Diámetro                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  | ≥ 0,10 m                | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  | Altura                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  | De 0,75 m a 0,90 m      | ≥ 0,70 m             |    |    |  |
|                                                                                                  | (1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.                                                                                                                                                    |                                  |                         |                      |    |    |  |
| Paradas de autobuses (2)                                                                         | Altura información básica                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | --                      | De 1,45 m a 1,75 m   |    | SI |  |
|                                                                                                  | Altura libre bajo la marquesina                                                                                                                                                                                                                            |                                  | --                      | ≥ 2,20 m             |    |    |  |
|                                                                                                  | (2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. |                                  |                         |                      |    |    |  |
| Contenedores de residuos                                                                         | Enterrados                                                                                                                                                                                                                                                 | Altura de boca                   | De 0,70 a 0,90 m        | --                   |    | SI |  |
|                                                                                                  | No enterrados                                                                                                                                                                                                                                              | Altura parte inferior boca       | ≤ 1,40 m                | --                   |    |    |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | Altura de elementos manipulables | ≤ 0,90 m                | --                   |    |    |  |

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE "IEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.  
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
 \*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
 certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACION PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

## **TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.**

### **CAPÍTULO 1º. OBJETO, ÁMBITO Y VIGENCIA**

#### **Art. 1            Objeto.**

El presente Documento de Modificación Puntual tiene por objeto la definición de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector SUO-12 “La Mantancilla” del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera.

Esta actuación se realiza de conformidad con las determinaciones previstas en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y en el Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera.

No obstante, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA en adelante) y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General del la LISTA (RG LISTA en adelante), ya que una vez aprobada definitivamente la presente MP nº63, el desarrollo del ámbito estará sujeta a la mencionada ley, actualmente vigente por la que queda derogada la LOUA.

#### **Art. 2            Ámbito de aplicación.**

El presente Documento de Modificación Puntual será de aplicación en el Sector SUO-12 “La Mantancilla” del PGOU de Arcos de la Frontera, anteriormente SUP-13.

#### **Art. 3            Vigencia.**

La vigencia de las determinaciones establecidas en esta Modificación Puntual para el Sector SUO-12 (equivalente a un Documento de Plan Parcial), son indefinidas. Para cualquier Modificación de las mismas se atenderá a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

### **CAPÍTULO 2º. CONTENIDO DOCUMENTAL**

#### **Art. 4            Contenido documental y criterios de interpretación.**

1. Los documentos que integran la modificación puntual en lo referente a la ordenación detallada del SUO-12 son la Memoria de Información y de Ordenación, Accesibilidad de las Infraestructuras, las Ordenanzas Reguladoras, el Plan de Etapas, el Estudio Económico y Financiero, el Informe de Sostenibilidad Económica, los Planos de Información, los Planos de Ordenación, el Anexo I d Valoración de Impacto en Salud y Resumen Ejecutivo.

2. En casos de discordancia entre el contenido de los documentos que integran la presente Innovación o de duda respecto al significado de alguna de sus determinaciones se aplicarán los siguientes criterios de interpretación:

- a. La Memoria de Ordenación describe la ordenación del sector y define sus objetivos, así como los criterios generales aplicados en la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Documento de Modificación Puntual en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- b. Los Planos de Ordenación General. Calificación y Parámetros Urbanísticos, escala 1:1.2.500, define el ámbito del Documento de Modificación Puntual, así como la calificación y parámetros urbanísticos del suelo. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre las de los restantes planos.
- c. El Plano de Alineaciones y Rasantes, contiene la delimitación de los espacios públicos y las parcelas privadas y las destinadas a equipamientos y, en su caso, las líneas de edificación obligatoria y las áreas de movimiento, así como el replanteo del trazado del viario principal para su correcta ejecución. Son planos de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre las de los restantes planos.
- d. Los Planos de Red Viario Transversal, Tipología y Jerarquización. Secciones Generales y Secciones transversales de la red viaria rodada de nivel estructurante, segundo nivel y nivel local. Además, incluyen Perfiles Longitudinales que tienen carácter vinculante en lo que se refiere a la jerarquía viaria, dimensiones y distribución de las secciones y cuyas determinaciones relativas a las rasantes tienen carácter directivo para la redacción del proyecto de urbanización, pudiendo ser ajustadas por éste.
- e. El Plano de Red de Espacios Libres y Equipamientos contiene una representación virtual de las características y valores espaciales y paisajísticos de la ordenación. Tiene valor indicativo, y debe servir de referencia en caso de dudas respecto al significado de las determinaciones de ordenación del Plan para su desarrollo mediante los proyectos de urbanización y edificación.
- f. Los Planos de Sistemas de Instalaciones Urbanas contienen información relativa a las redes de abastecimiento, riego, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía y comunicaciones, gas natural y punto limpio.
- g. El Plano de Plan de Etapas indica el orden que se considera económica y funcionalmente más ventajoso para el desarrollo del Plan. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora tiene carácter indicativo para los promotores del Sector.
- h. El Estudio Económico-Financiero, informa sobre la evaluación económica de la actuación de desarrollo del sector que establece el artículo 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- i. Las Ordenanzas Reguladoras constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación detallada del sector, y prevalecen sobre todos los documentos del Documento de Modificación Puntual para lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si de la aplicación de los criterios interpretativos en el epígrafe anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al espacio público, a la distribución y funcionalidad de las dotaciones y a la mejora del paisaje y la imagen urbana.

## **TÍTULO SEGUNDO.DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

### **CAPÍTULO 1º. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.**

#### **Art. 5. Desarrollo.**

1. En el desarrollo del presente Documento de Modificación Puntual podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en las Normas del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, y en las presentes Ordenanzas. En particular, y dentro de su ámbito, los Estudios de Detalle podrán:
  - a. Reajustar, adaptar o desarrollar con mayor precisión las determinaciones del presente Documento de Modificación Puntual relativas a las rasantes y líneas de edificación, soportales, áticos, etc. no señalados expresamente como obligatorias.
  - b. Ordenar los volúmenes edificables definiendo, en su caso, el viario interior, aparcamientos, jardines y otros espacios no edificables de las parcelas.

#### **Art. 6 Gestión.**

La totalidad del Sector constituye una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Compensación.

La ejecución del Documento de Modificación Puntual se ajustará a los siguientes plazos:

1. Los propietarios del suelo incluidos en la Unidad de Ejecución deberán presentar ante la Administración Actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el Plazo de 6 meses desde la Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual.
2. El Proyecto de Reparcelación o la suscripción de Convenio deberá presentarse ante la Administración Actuante en el plazo de 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
3. El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante la administración actuante en el plazo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
4. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

#### **Art. 7 Ejecución.**

La urbanización del SUO-12 se realizará en 3 etapas cuyos ámbitos se reflejan en el plano P.O.7. Plan de Etapas. No obstante, esta delimitación es orientativa quedando sujeta al faseado que establezca el Proyecto de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la LISTA y de acuerdo a su desarrollo reglamentario.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el SUO-12, comprenderá la totalidad del viario público, los espacios libres y el arbolado, las redes e instalaciones de las infraestructuras internas al sector, así como las obras de urbanización, exteriores al mismo, precisas para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

En sus contenidos, definición y dotaciones, el Proyecto de Urbanización cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.

#### **Art. 8            Actuaciones previas a la edificación.**

De acuerdo a lo establecido en el Art.134 de la LISTA y Art. 125 del RG LISTA, no se podrá edificar en cada área hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar (Art.13 de la LISTA) o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley.

El orden para cumplir los presupuestos establecidos en la Ley son los siguientes;

- a. Aprobación definitiva del Documento de Modificación Puntual y del Proyecto de Urbanización.
- b. Constitución, en su caso, de la Junta de Compensación.
- c. Formalización de las cesiones.
- d. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución, entre los propietarios de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- e. La previa ejecución de las obras de urbanización. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización de cada etapa y la edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del Art. 203 del RG LISTA. la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o sirvan a los intereses generales del desarrollo urbano.

Igualmente, y cuando no dificulte la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el Art. 84 de la LISTA.

#### **Art. 9.            Deber de conservación de las obras de urbanización.**

- 1. Se procederá del modo establecido en los Art-98 de la LISTA y Art.200 del Reglamento General de la LISTA.
- 2. Los propietarios podrán asumir voluntaria y motivadamente la conservación de la urbanización de acuerdo con el Art.98 de la LISTA, debiendo constituirse como Entidad Urbanística de Conservación según el procedimiento establecido en los artículos Art.132, Art.200 y Art.201 del Reglamento General de la LISTA, debiendo, obligatoriamente, suscribir un Convenio con el Ayuntamiento.

**CAPÍTULO 2º. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

**Art. 10. Régimen Urbanístico de la propiedad.**

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el área se ejecutarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente documento de Documento de Modificación Puntual.

**Art. 11. Obligaciones y cargas de los propietarios.**

1. Los propietarios de los terrenos situados dentro del presente Documento de Modificación Puntual, estarán obligados a:
  - a) A ceder al Ayuntamiento la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social públicos y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
  - b) A ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
  - c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico estarán obligados a:
  - a) Costear la urbanización.
  - b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras que integran cada una de las fases.
  - c) Edificar los solares en los plazos que se fijen en el presente Documento de Modificación Puntual.

## **TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES.**

#### **Art. 12. Condiciones generales**

Las normas contenidas en este Título desarrollarán o completarán a las contempladas en el TÍTULO IV, V y VI de las Normas Urbanísticas del PGOU sin perjuicio de las determinaciones de las presentes ordenanzas.

### **CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

#### **Art. 13. Condiciones generales de urbanización**

Con carácter general, será de aplicación lo dispuesto en el Título VI. Normas Generales de Urbanización del PGOU de Arcos de la Frontera, así como lo regulado en el Título I del Decreto 239/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, las edificaciones y el transporte en Andalucía.

### **CAPÍTULO 3º. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

#### **Art. 14. Protección de la Autovía A-382 y la carretera A-2200.**

En lo que afecte a los suelos incluidos en el sector SUO-12 “La Mantancilla” será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Andalucía y disposiciones reglamentarias concordantes, debiendo cumplirse, en particular, lo previsto en el Título III respecto a uso y defensa de carreteras.

Antes de la urbanización del área, será necesario determinar la incidencia en el nivel de servicio de las carreteras A-2200 y A-382, desde las que se accede de la zona a desarrollarse, para determinar si esta incidencia es superior al 5%, mediante un estudio, que tenga en cuenta los planes y proyectos de ampliación, mejora y modificación para un periodo de diez años previstos por su Organismo Titular.

Si la incidencia determinada por los estudios es inferior al 5 % este punto no será aplicable.

En el caso de que se pueda deducir una posible afección significativa derivada de nuevas conexiones o accesos, o bien, de la modificación o cambio de uso de los existente, se requerirá un estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia de los desarrollos previstos en el nivel de servicio de la A-2200 y/o A-382, así como, en su caso, las medidas de acondicionamiento a llevar a cabo por el promotor para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las mencionadas carreteras, así como la capacidad estructural del firme y las condiciones de explotación.

La conexión se definirá antes de la urbanización del ámbito para un IMD del año horizonte de diseño (superior a 1.800) y estará firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, debiendo ser autorizado previamente por la Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda.

Será necesario la realización de un estudio acústico previo a la ejecución urbanizadora y la adopción de las medidas correctoras necesarias, asumiendo los promotores los costes derivados de dicha acción.

#### **Art. 15. Protección Ambiental, Protección del Medio Urbano y Natural.**

Serán de aplicación, en lo que corresponda a los suelos incluidos en el sector SUO-12 “La Mantancilla”, las determinaciones sobre protección ambiental y protección del medio urbano y natural reguladas en el Título

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

#### XIII. Normas de Protección del medio físico del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera.

Previamente a que se produzca cualquier movimiento de tierras en toda el área, estará condicionado por la realización de la Actividad Arqueológica Preventiva y se llevará a cabo una Prospección Arqueológica Superficial y Sondeos Arqueológicos previas al Proyecto de Urbanización, para la delimitación de los yacimientos arqueológicos “La Matancilla” y “Loma de Pedro Alonso” al objeto de poder establecer las Medidas Cautelares y Correctoras que sean necesarias para la Protección del Patrimonio Arqueológico que haya sido localizado.

En función de los resultados obtenidos de la actividad arqueológica, se determinará, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.

La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de la obra.

Para la ejecución futura del puente que cruza el arroyo de los Nortes y que conectará los sectores 13 y 14, deberá solicitarse autorización de obras al Servicio de DPH y Calidad de Aguas. En relación a la ejecución de infraestructuras habrá de considerarse la normativa vigente en materia de aguas y otras consideraciones técnicas expuestas a continuación:

- 1.- Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate 2022-2027, en concreto, artículos 32 y 34,
- 2.- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. En particular, Artículos 126, y siguientes.

Queda prohibido la ejecución de pozos de agua en el ámbito de crecimiento, debiendo legalizarse los existentes o clausurarse y se sellarán todas las fosas sépticas existentes para evitar la sobre explotación de dicho acuíferos y contaminación de este, así como el desarrollo de un sistema de evacuación de agua pluviales.

No se afectarán los hídricos de las zonas incluidas en las siguientes letras a), b) y d) y los perímetros de protección que al efecto se establezcan por la Administración Hidráulica.

- a) Las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada a consumo humano, siempre que proporcione un volumen medio de al menos 10 metros cúbicos diarios o abastezca a más de cincuenta personas.
- b) Las zonas que, de acuerdo con el respectivo plan hidrológico, se vayan a destinar en un futuro a la captación de aguas para consumo humano.
- d) Las masas de agua declaradas de uso recreativo, incluidas las zonas declaradas aguas de baño.

A la hora del desarrollo del proyecto urbanístico de cualquiera de los ámbitos, deberá tenerse en cuenta el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), que en su artículo 126 ter. 7 establece la obligatoriedad de utilizar SUDS (sistemas-urbano-drenaje-sostenible) en los nuevos desarrollos urbanísticos. Este sistema será obligatorio en la definición final del saneamiento de pluviales.

## VI. ORDENANZAS REGULADORAS

## **CAPÍTULO 4º. CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS.**

### **Art. 16 Alcance y contenido de este Capítulo.**

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Documento de Modificación Puntual, referentes a:

- Sección 1. Condiciones generales de edificación.
- Sección 2. Condiciones generales de los usos.
- Sección 3. Condiciones de las dotaciones.
- Sección 4: Condiciones de Red Viaria y Aparcamiento.
- Sección 5: Condiciones de Estética y de Composición.

### **Sección 1: Condiciones Generales de Edificación**

### **Art. 17 Ámbito de aplicación.**

Para el Sector completo se cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos y que de acuerdo con el Art.IV.1.1 prevalecerán en caso de contradicción con las Normas Particulares que el presente documento establece para los Usos Pormenorizados en el Capítulo 5º.

Concretamente será de aplicación lo establecido en el Capítulo 2 del Título IV;

- Sección 1. De las condiciones de la parcela.
- Sección 2. Condiciones de volumen e higiene de la edificación.
- Sección 3. Condiciones de la edificabilidad.
- Sección 4. Condiciones de los patios
- Sección 5. Edificación en patios.
- Sección 6. Condiciones exteriores de la edificación.
- Sección 7. Condiciones interiores de la edificación.
- Sección 8. Condiciones de las instalaciones

Lo establecido en el Capítulo 3 del Título IV, será de aplicación en todo aquello que no esté expresamente regulado en la LISTA y en RG LISTA;

### **Sección 2: Condiciones generales de los usos**

### **Art. 18 Ámbito de aplicación.**

Para el Sector completo se cumplirán las condiciones generales de los usos establecidas en el Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos, sin perjuicio de las Normas Particulares que el presente documento establece para los Usos Pormenorizados en el Capítulo 5º.

### **Art. 19 Clasificación de usos. Usos Característicos y Compatibles.**

De acuerdo con lo establecido en el Art.17 de la LOUA el uso característico o global del sector SUO-12 es Industrial.

De acuerdo con la clasificación establecida en el Art.V.1 del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos la clasificación de usos que se localizan en el sector como **Uso Característico** es:

1. Industria y Almacén. Admitiéndose las categorías 1, 2, 3, 4 y 5 del Art.V.4.2.

Son **Usos Complementarios y Compatibles** los siguientes usos enumerados en el mencionado artículo.



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

1. Comercio, Servicios y Oficinas. Se admiten las categorías 1, 2, 4, 5, 6 y 7 del Art.V.5.2.
2. Garajes y Servicios de transportes. Todas las categorías del Art.V.2.2
3. Artesanía. Todas las categorías del Art.V.3.2
4. Educativo y Cultural. Todas las categorías del Art. V.6.2
5. Religioso. Todas las categorías del Art. V.7.2
6. Hotelero y Colectivo Especial. Todas las categorías del Art. V.8.2
7. Sanitario. Categorías 3 y 4 del Art.V.9.2
8. Espectáculos y Salas de Reuniones. Todas las categorías del Art. V.10.2
9. Deportivo. Categorías 3 y 4 del Art.V.11.2
10. Zonas Verdes.

Se establecen como uso no admitido el Residencial, salvo la vivienda que fuese necesaria para la vigilancia y guardia vinculada a un determinado edificio.

En el Capítulo 5º de las presentes Ordenanzas Reguladoras, se establecerán las categorías específicas del sector.

### **Sección 3: Condiciones de las dotaciones**

#### **Art. 20      Ámbito de aplicación.**

Para el Sector completo se cumplirán las condiciones generales que para los sistemas establece el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos, sin perjuicio de las Normas Particulares que el presente documento establece en el Capítulo 5º.

### **Sección 4: Condiciones de Red Viaria y Aparcamiento**

#### **Art. 21      Número de Plazas de Aparcamiento.**

El número de plazas de aparcamientos exigidos para el Documento de Modificación Puntual cumple con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento y lo especificado en el Plan General. El dimensionamiento de las plazas cumplirá con lo prescrito en el Art. V.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

### **Sección 5: Condiciones de Estética y de Composición**

#### **Art. 22      Urbanización.**

Toda la superficie del suelo no ocupado por la edificación, tanto en dominio público como privado, deberá ser urbanizada y ejecutada conforme al Plan de Etapas. Los Proyectos de Urbanización y de Ejecución contendrán todos los elementos necesarios para tal fin y definirán exhaustivamente tanto las diferentes redes de infraestructuras, como la ejecución y terminación de la superficie de suelo visible, con todos sus elementos y todo lo que constituye el mobiliario urbano necesario.

#### **Art. 23      Jardinería.**

Las superficies arboladas y ajardinadas definidas en los Proyectos de Urbanización y Ejecución, deberán ejecutarse y conservarse según las especificaciones definidas en los proyectos.

Se deberá procurar que la mayor parte de las superficies libres de los espacios públicos y privados no ocupados por la edificación, sean áreas ajardinadas.

#### **Art. 24      Composición.**

La composición general de las edificaciones y diseño de los espacios libres se deja libre, al criterio de los autores de los proyectos unitarios que posteriormente se realicen durante el desarrollo del Plan. Se confía en la capacidad creativa de los arquitectos y profesionales que actúen posteriormente en el desarrollo del

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA N°63 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

planeamiento y que sus aportaciones sirvan para obtener un mayor enriquecimiento en las propuestas, que den como resultado una zona de gran calidad arquitectónica y urbanística.

### **CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA DE ORDENACIÓN.**

#### **Art. 25 Criterios Generales.**

Se entiende por Zona de Ordenación, el conjunto de manzanas o terrenos cuyo suelo tiene una misma calificación en función de su uso preferente.

#### **Art. 26 Zonas de Ordenación que se distinguen.**

Siendo el Uso Característico del sector el Industrial y Almacenaje de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, el presente documento establece determinaciones particulares para las Zonas de Ordenación que se constituyen en el ámbito de acuerdo con el Art.13 de la LOUA.

ZO-IND.1.- Industrial: Servicios Avanzados

ZO-IND.2.- Industrial: Auxiliar

ZO-IND.S.- Industrial: Singular

ZO-TER.- Terciario

ZO-EQ.- Equipamientos Comunitarios

ZO-ZV.- Zonas Verdes

ZO-V.- Red Viaria

ZO-IU.- Infraestructuras Urbanas Básicas

#### **A. USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL Y ALMACÉN**

A los efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Corresponde a las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas, y clasificadas en las categorías 1,2,3,4 y 5 del Artículo V.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro e intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, a los productos almacenados.

La morfología de la ordenación, claramente reticular, se fundamenta en la diversidad tipológica, para la que se definen cuatro tipos base, que englobarían todas las posibilidades funcionales y de actividades productivas que potencialmente pueden asentarse en el Parque Industrial de La Matancilla.

En el sector la trama reticular organiza una morfología fuertemente condicionada por la geometría y seriación que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano.

Los tipos de uso industrial son:

## VI. ORDENANZAS REGULADORAS

- Servicios Avanzados
- Auxiliar
- Singular

### **SECCIÓN 1ª. SERVICIOS AVANZADOS**

La morfología empleada en esta zona de ordenanza se fundamenta en la adopción de una trama reticular que organiza una arquitectura del suelo fuertemente geometrizada y seriada que facilita el entendimiento y legibilidad del espacio urbano.

Se entienden como Servicios Avanzados aquellos dirigidos al desarrollo de espacios productivos orientados a las nuevas tecnologías. Asume un protagonismo relevante en la formalización de una imagen singular y de calidad en el sector. Los usos preferentes a desarrollar en esta alternativa tipológica serán aquellos que promuevan la implantación de productos cualificados y de excelencia productiva y compatibles con el uso industrial en este caso: I+D+I, laboratorios, servicios avanzados, centros formativos o sedes corporativas de empresas, oficinas, actividades lúdicas y de ocio, servicios a empresas, equipamientos privados, industrias urbanas de alto valor añadido (artes gráficas, producción audiovisual, consultorías y despachos profesionales, etc).

Se da cabida e impulso a la localización de esta industria emergente en el sector, de modo que haya espacios disponibles para la diversificación y modernización del tejido económico del municipio.

El protagonismo del espacio libre privado y la instrumentación de una regulación que obligue a importantes dosis de ajardinamiento y arbolado en su diseño, proporcionará una escena urbana de elevada calidad ambiental y paisajística.

Estos espacios se crean para dar cabida a la creación de la denominada **Industria Punta o de Alta Tecnología**.

El Uso Característico de la zona es Industrial y Almacenaje, de acuerdo con las Normas Urbanísticas de PGOU de Arcos.

#### **Art. 27      Ámbito de aplicación y ejecución de la edificación.**

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas M2, M5.2 y M9 del Plano P.O.02.2“Ordenación General”.
2. Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:
  - a. **Manzana Compacta Homogénea:** Volumen compacto alineado a vial y con elevada ocupación de suelo. Esta capacidad volumétrica puede ser materializada:
    - Mediante parcelación previa y edificación individualizada sobre la parcela resultante cuya superficie mínima se estima en 1.000 m<sup>2</sup>. Las condiciones de parcelación se regulan con la finalidad de inducir una configuración arquitectónica acorde con la localización estratégica que este conjunto de manzanas presenta en el sector.
    - A través de promoción unitaria sobre la totalidad de la manzana, posibilitando la activación de estrategias promocionales en venta o alquiler.
  - b. **Manzana Compacta Diversificada:** en este caso la volumetría se singulariza, apareciendo despuntes que se depositan sobre un zócalo uniforme que ocupa la totalidad de la manzana. Esta configuración volumétrica permite el mestizaje de usos (servindustria) en ofertas diferenciadas. La materialización de esta alternativa se realizará a través de promociones unitarias sobre la manzana.

- c. **Ofertas singulares en volúmenes diferenciados:** Mediante la formulación previa de Estudios de Detalle se posibilitará el diseño de modelos de ocupación edificatoria alternativos a los expuestos en los casos anteriores. Este supuesto, que supone la fragmentación del volumen admisible en la manzana en piezas edificatorias diferenciadas, implica la creación de espacios de uso público concebidos como vestíbulos urbanos de la oferta de usos a implantar.

**Art. 28 Condiciones particulares para el supuesto de edificación unitaria sobre manzana (Manzana Compacta Homogénea y Diversificada).**

1. Posición de la Edificación en la parcela:
  - a. Manzana Compacta Homogénea: Se establece un retranqueo de 8m con el fin de resolver en el interior de la parcela el espacio necesario para la carga y descarga sin entorpecer la circulación en la vía pública, así como para resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.
  - b. Manzana Compacta Diversificada: El retranqueo será libre, pudiendo ser 0m alineándose la edificación a vial, siempre y cuando quede resuelta la carga y descarga y la dotación de aparcamientos necesaria en el interior de la parcela.
2. La edificación podrá retranquearse libremente, a partir de la segunda planta, para la formación de terrazas, galerías de acceso o espacios libres comunitarios.
3. La ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.
4. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 9 metros (PB+1).

**Art. 29 Condiciones particulares para el supuesto de parcelación previa de la Manzana y edificación individualizada en cada una de las parcelas resultantes (Manzana Compacta Homogénea).**

1. Condiciones de Parcelación y asignación de edificabilidad.
  - a. La manzana podrá parcelarse cumpliendo las siguientes condiciones:
    - La superficie mínima de parcela será de 1.000 m<sup>2</sup>.
    - El frente mínimo a vial será de 20 metros.
    - Las parcelas en esquina cumplirán el frente mínimo al menos en uno de sus lados que será la fachada principal. El resto de fachadas se tratarán con la misma dignidad de materiales y composición.
  - b. Edificabilidad a desarrollar en cada parcela.

La suma de la edificabilidad a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad asignada en el Art. 31 de las presentes ordenanzas a la manzana objeto de parcelación.
2. Condiciones de edificación.
  - a. Se establece un retranqueo de 8m con el fin de resolver en el interior de la parcela el espacio necesario para la carga y descarga sin entorpecer la circulación en la vía pública, así como para resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- b. La ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.
- c. Se permiten los patios de parcela dando cumplimiento a lo regulado en el artículo IV.2.4.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
- d. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 9 metros (PB+1).

**Art. 30      Formulación de Estudios de Detalle (Ofertas singulares en volúmenes diferenciados).**

- 1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle con el objetivo de introducir espacios libres de edificación en el interior de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza, produciendo la fragmentación de éstas en unidades o submanzanas que constituirán ámbitos diferenciados para la ejecución de la edificación.
- 2. Cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza constituirán el ámbito territorial mínimo para la formulación de un Estudio de Detalle. No obstante, se podrá optar por ampliar este ámbito territorial al conjunto formado por dos manzanas colindantes.
- 3. Los Estudios de Detalle que pudieran formularse, deberán dar cumplimiento a lo regulado en las presentes ordenanzas y a las siguientes determinaciones:
  - a. El espacio libre de uso público a definir por el Estudio de Detalle en el interior de la manzana deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - La suma de la longitud de los tramos de alineación libres de edificación que se generen por la incorporación de este espacio libre de uso público, no podrá superar el 20% del perímetro conformado por las alineaciones definidas, para cada manzana, en el presente Documento de Modificación Puntual.
    - Los tramos de alineación libres edificación tendrán una longitud mínima de 15 metros y máxima de 30 metros y se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.
    - La dimensión y forma del espacio libre permitirá la inscripción, en cualquier punto, de una circunferencia de diámetro mínimo 15 metros.
    - La superficie mínima del espacio libre será del 20% de la superficie total de la manzana o submanzana.
    - El espacio libre tendrá carácter peatonal y su urbanización deberá presentar, obligatoriamente, ajardinamiento como elemento compositivo dominante.
    - El Estudio de Detalle deberá definir la rasante interior del espacio libre solucionando adecuadamente el acuerdo con las rasantes del viario público.
  - b. Para la ordenación de volúmenes a definir por el Estudio de Detalle serán de aplicación las condiciones de posición, ocupación, altura y edificabilidad reguladas en la Sección 2 de las presentes ordenanzas para el supuesto de Edificación Unitaria en Manzana, teniendo presente las siguientes consideraciones:



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- El espacio libre a definir por el Estudio de Detalle podrá ocuparse totalmente bajo rasante, permitiendo que pueda disponerse sobre rasante el ajardinamiento de esos espacios.
- La suma de la edificabilidad de las submanzanas resultantes no podrá superar la máxima edificabilidad establecida en el Art.31, para la manzana objeto de Estudio de Detalle, en el Documento de Modificación Puntual. En este sentido, en el supuesto que el ámbito del Estudio de Detalle afecte a más de una manzana, esta condición habrá de cumplirse individualizadamente en cada una de ellas.

#### Art. 31 Condiciones de edificación comunes.

1. Sobre la altura reguladora máxima sólo se permitirán las construcciones reguladas en el Art IV.2.2.1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. Cuerpos y Elementos salientes.
  - a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados.
  - b. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
  - c. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
3. No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de la edificación
4. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de la dotación de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio en aplicación de las condiciones reguladas en el Título VI de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera, pudiendo albergar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación dispuesta en plantas superiores. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela.
5. La edificabilidad asignada a las manzanas se indica en el siguiente cuadro:

| INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS |                 |             |               |                             |
|--------------------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------------|
|                                | SUP. SUELO (m²) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| M2                             | 18.761,07       | 1,3000      | 80,00         | 24.389,39                   |
| M5.2                           | 12.355,53       | 1,3000      | 80,00         | 16.062,19                   |
| M9                             | 11.810,04       | 1,3000      | 80,00         | 15.353,05                   |
|                                | 42.926,64       | 1,30        | 80,00         | 55.804,63                   |

#### Art. 32 Condiciones de uso comunes.

1. En las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza se establecen como usos compatibles los siguientes:
  - Garajes y Servicios de Transporte. Categorías 2, y 5

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Artesanía: Todas las Categorías
  - Industria y almacenaje: Categorías 1, 2, 3, 4 y 5.
  - Comercio, Servicios administrativos y oficinas: Categorías 2 Y 4
  - Educativo. Todas las categorías
  - Sanitario. Cat. 3 y 4.
  - Espectáculos y salas recreativas. Todas las categorías.
2. En las manzanas que integran esta zona de ordenanza podrán implantarse las categorías usos compatibles del apartado anterior, bien de manera exclusiva, bien compartiendo la edificación sin limitación de proporcionalidad entre ellos.
  3. La categoría 7 del uso compatible de Comercio, Servicios administrativos y Oficinas: se admiten como usos compatibles limitados vinculado a la actividad principal, no pudiendo consumir, cada uno de ellos, más del 10% de la máxima edificabilidad asignada a cada manzana.
  4. Se admite la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.

#### **Art. 33 Condiciones Estéticas comunes.**

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se valorarán soluciones estéticamente innovadoras fundamentadas en criterios de sostenibilidad y calidad, que huyan de recursos compositivos que adopten referencias de arquitecturas supuestamente populares. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.
3. Cuando sea necesario el retranqueo de la edificación, los cerramientos se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.

#### **Art. 34 Dotación mínima de aparcamiento**

Con carácter general se establece una dotación mínima de aparcamiento, a desarrollar en planta baja o sótano, de 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, excepto para la edificabilidad que pueda destinarse, en su caso, a uso comercial y de espectáculos donde será de aplicación la dotación mínima regulada en las Normas Urbanísticas de Arcos de la Frontera.

#### **SECCIÓN 2ª. INDUSTRIA AUXILIAR**

Las manzanas incluidas en esta zona están llamadas a acoger de forma preferencial industria auxiliar y de servicios complementaria a las funciones industriales y de servicios avanzados principales a desarrollar en el sector. Se regula la posibilidad de materializar ofertas promocionales diversificadas (actuaciones unitarias sobre la manzana, formación de volumetrías diferenciadas dentro de la manzana previa formulación de Estudios de Detalle) que permitirán ampliar la gama de actividades económicas a implantar favoreciendo el acomodo de operaciones mixtas servindustriales, micropolígonos o industrias singulares con una mayor demanda de suelo, con la finalidad de adaptarse a los diferentes requerimientos funcionales y programáticos que pudieran surgir.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Esta zona de ordenanza está llamada a acoger la oferta industrial y de servicios más común y generalizable del Polígono Industrial donde se han de desarrollar las siguientes funciones preferenciales: producción industrial y actividades económicas en general, elaboración, producción y almacenaje; logística urbana.

Son espacios destinados principalmente a albergar la denominada **Industria Ligera**.

El uso pormenorizado de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza será el de “Industria y Almacenaje” siendo de aplicación las condiciones generales establecidas en la Sección 4ª del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.

#### **Art. 35           Ámbito de aplicación y ejecución de la edificación.**

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas M6.2, 7 y M10 del Plano P.O.02.2 “Ordenación General”.
2. Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:
  - a. **Manzana Compacta Homogénea:** Volumen compacto alineado a vial, con frente de fachada de 15 m y 10 m de altura con capacidad para alojar una entreplanta destinada a funciones administrativas. Esta capacidad volumétrica puede ser materializada:
    - Mediante parcelación previa y edificación individualizada sobre la parcela resultante cuya superficie mínima se estima en 500 m<sup>2</sup>.
    - A través de promoción unitaria sobre la totalidad de la manzana, posibilitando la activación de estrategias promocionales en venta o alquiler.
  - b. **Manzana Compacta Diversificada:** Volumetría caracterizada por el surgimiento de piezas singulares sobre un zócalo uniforme destinado, preferentemente, a naves industriales. Esta alternativa se materializará a través de promociones unitarias sobre la manzana y la regulación a instrumentar valorará la posibilidad de permitir una gama amplia de alternativas edificatorias.
  - c. **Ofertas singulares:** Por último, la imprevisibilidad de la demanda debe hacernos reflexionar acerca de la posibilidad de desarrollar mecanismos e instrumentos de control normativo y de regulación espacial que permitan el acomodo de ofertas singulares inicialmente no previstas. Como por ejemplo, empresas que demandan un volumen importante de suelo para desarrollar eficazmente sus actividades. Esta alternativa tipológica es la que mejor se acomoda a esta casuística. Para ello se contemplan las siguientes opciones:
    - Implantación de una empresa por manzana.
    - Mediante la formulación previa de Estudios de Detalle se posibilitará el diseño de modelos de ocupación edificatoria alternativos. Este supuesto, que supone la fragmentación del volumen admisible en la manzana en piezas edificatorias diferenciadas, implica la creación de espacios de uso público concebidos como vestíbulos urbanos de la oferta de usos a implantar.
    - En el supuesto que las superficies de las diferentes manzanas pertenecientes a esta categoría tipológica se revelen insuficientes, se podrá admitir la agrupación de dos o más manzanas con la finalidad de conformar la oferta de suelo adecuada. En este caso será necesaria la formulación previa de un Estudio de Detalle, el cual deberá prever una reserva de suelo público con destino a aparcamientos al objeto de compensar la pérdida que conlleva la desaparición de determinados viarios debido al agrupamiento propuesto.

**Art. 36 Condiciones particulares para el supuesto de edificación unitaria sobre manzana (Manzana Compacta Homogénea y Diversificada).**

1. Posición de la Edificación en la parcela:
  - a. Manzana Compacta Homogénea: Se establece un retranqueo de 8m con el fin de resolver en el interior de la parcela el espacio necesario para la carga y descarga sin entorpecer la circulación en la vía pública, así como para resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.
  - b. Manzana Compacta Diversificada: El retranqueo será libre, pudiendo ser 0m alineándose la edificación a vial, siempre y cuando quede resuelta la carga y descarga y la dotación de aparcamientos necesaria en el interior de la parcela.
2. La edificación podrá retranquearse libremente, a partir de la segunda planta, para la formación de terrazas, galerías de acceso o espacios libres comunitarios.
3. La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.
4. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 9 metros (PB+1).
5. Cuando se retranquee la edificación, los cerramientos se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.

**Art. 37 Condiciones particulares para el supuesto de parcelación previa de la Manzana y edificación individualizada en cada una de las parcelas resultantes (Manzana Compacta Homogénea).**

1. Condiciones de Parcelación y asignación de edificabilidad.
  - a. La manzana podrá parcelarse cumpliendo las siguientes condiciones:
    - La superficie mínima de parcela será de 600 m2.
    - El frente mínimo a vial será de 12 metros.
    - Las parcelas en esquina cumplirán el frente mínimo al menos en uno de sus lados que será la fachada principal. El resto de fachadas se tratarán con la misma dignidad de materiales y composición.
  - b. Edificabilidad a desarrollar en cada parcela.
    - La suma de la edificabilidad a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad asignada en el Art. 39 de las presentes ordenanzas a la manzana objeto de parcelación.
2. Condiciones de edificación.
  - a. Se establece un retranqueo de 8m con el fin de resolver en el interior de la parcela el espacio necesario para la carga y descarga sin entorpecer la circulación en la vía pública, así como para resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- b. La ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.
- c. Se permiten los patios de parcela dando cumplimiento a lo regulado en el artículo IV.2.4.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
- d. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 9 metros (PB+1).

**Art. 38 Formulación de Estudios de Detalle (Ofertas singulares).**

**A). Para la generación de submanzanas.**

- 1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle con el objetivo de introducir espacios libres de edificación en el interior de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza, produciendo la fragmentación de éstas en unidades o submanzanas que constituirán ámbitos diferenciados para la ejecución de la edificación.
- 2. Cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza constituirán el ámbito territorial mínimo para la formulación de un Estudio de Detalle. No obstante, se podrá optar por ampliar este ámbito territorial al conjunto formado por dos manzanas colindantes.
- 3. Los Estudios de Detalle que pudieran formularse, deberán dar cumplimiento a lo regulado en las presentes ordenanzas y a las siguientes determinaciones:
  - a. El espacio libre de uso público a definir por el Estudio de Detalle en el interior de la manzana deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - La dimensión y forma del espacio libre permitirá la inscripción, en cualquier punto, de una circunferencia de diámetro mínimo 12 metros.
    - La superficie mínima del espacio libre será del 20% de la superficie total de la manzana o submanzana.
    - El espacio libre de manzana resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, viario interior de acceso a las diferentes unidades productivas, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial, y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del espacio libre de manzana por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres
    - El Estudio de Detalle deberá definir la rasante interior del espacio libre solucionando adecuadamente el acuerdo con las rasantes del viario público.
  - b. Para la ordenación de volúmenes a definir por el Estudio de Detalle serán de aplicación las condiciones de posición, ocupación, altura y edificabilidad reguladas en la Sección 2 de las presentes ordenanzas para el supuesto de Edificación Unitaria en Manzana, teniendo presente las siguientes consideraciones:
    - El espacio libre a definir por el Estudio de Detalle podrá ocuparse totalmente bajo rasante, permitiendo que pueda disponerse sobre rasante el ajardinamiento de esos espacios.
    - La suma de la edificabilidad de las submanzanas resultantes no podrá superar la máxima edificabilidad establecida en el Art.39, para la manzana objeto de Estudio de Detalle, en el



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Documento de Modificación Puntual. En este sentido, en el supuesto que el ámbito del Estudio de Detalle afecte a más de una manzana, esta condición habrá de cumplirse individualizadamente en cada una de ellas.

#### B). Para la agregación de manzanas.

Al objeto de facilitar la materialización de ofertas singulares de actividades económicas se regula la posibilidad de agregar las manzanas M6.2 - M5.2 y M10 - M9, pertenecientes a la presente zona de ordenanza y a la de Servicios Avanzados, definidas en la documentación gráfica del presente Documento de Modificación Puntual. Para ello será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle que dé cumplimiento a las siguientes determinaciones:

1. La ordenación a establecer por el Estudio de Detalle deberá prever la relocalización de las plazas de aparcamiento público anexo a la red viaria que se puedan ver afectadas por la agregación de las manzanas.
2. La edificación deberá posicionarse aislada dentro de la manzana resultante de la agregación, estableciéndose una separación mínima a linderos de 10 metros.
3. El espacio libre de manzana resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, viario interior de acceso a las diferentes unidades productivas, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial, y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del espacio libre de manzana por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.
4. La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la superficie de la manzana resultante de la agregación. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en la edificación, así como para localizar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la actividad principal. Los sótanos podrán ocupar una superficie un 20% superior a la ocupación sobre rasante finalmente adoptada.
5. La altura máxima será de 9 metros (PB+1).
6. La máxima edificabilidad de la manzana resultante de la agregación resultará de sumar las asignadas a las Manzanas de las presentes ordenanzas reguladoras.
7. Las condiciones particulares de uso serán las establecidas en la Sección 1ª y Sección 2ª de las presentes ordenanzas.

#### Art. 39 Condiciones de edificación comunes.

1. Sobre la altura reguladora máxima sólo se permitirán las construcciones reguladas en el Art IV.2.2.1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. Cuerpos y Elementos salientes.
  - a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados.
  - b. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.

## VI. ORDENANZAS REGULADORAS

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- c. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
4. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de la dotación de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio en aplicación de las condiciones reguladas en el Título VI de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera, pudiendo albergar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación dispuesta en plantas superiores. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela.
5. La edificabilidad asignada a las manzanas se indica en el siguiente cuadro:

| INDUSTRIA. AUXILIAR |                 |             |               |                             |
|---------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------------|
|                     | SUP. SUELO (m²) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| M6.2                | 12.355,38       | 1,07        | 60,00         | 13.268,21                   |
| M7                  | 6.711,40        | 1,07        | 60,00         | 7.207,25                    |
| M10                 | 15.380,33       | 1,07        | 60,00         | 16.516,65                   |
|                     | 34.447,11       | 1,07        | 60,00         | 36.992,10                   |

**Art. 40 Condiciones de uso comunes.**

- En las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza se establecen como usos compatibles los siguientes:
  - Garajes y Servicios de Transporte. Categorías 2,3,4 y 5
  - Artesanía: Todas las Categorías
  - Industria y almacenaje: Categorías 1, 2, 3, 4 y 5.
  - Comercio, Servicios administrativos y oficinas: Categoría 2 y 5
  - Religioso. Todas las categorías
  - Sanitario. Cat. 3 y 4.
  - Espectáculos y salas recreativas. Todas las categorías.
  - Deportivo. Categorías 3 y 4
- En las manzanas que integran esta zona de ordenanza podrán implantarse las categorías usos compatibles del apartado anterior, bien de manera exclusiva, bien compartiendo la edificación sin limitación de proporcionalidad entre ellos.
- Así mismo, se permitirán los usos establecidos para la ZO de Servicios Avanzados de la Sección 1ª como uso compatible alternativo.
- La categorías 7 del uso compatible de Comercio, Servicios administrativos y Oficinas: se admiten como usos compatibles limitados vinculado a la actividad principal, no pudiendo consumir, cada uno de ellos, más del 10% de la máxima edificabilidad asignada a cada manzana.
- Se admite la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.

**Art. 41 Condiciones Estéticas comunes.**

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se valorarán soluciones estéticamente innovadoras fundamentadas en criterios de sostenibilidad y calidad, que huyan de recursos compositivos que adopten referencias de arquitecturas supuestamente populares. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.
3. Cuando sea necesario el retranqueo de la edificación, los cerramientos se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

#### **Art. 42 Dotación mínima de aparcamiento**

Con carácter general se establece una dotación mínima de aparcamiento, a desarrollar en planta baja o sótano, de 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

#### **SECCIÓN 3ª. INDUSTRIA SINGULAR.**

Estas manzanas están llamadas a albergar una actividad económica singular y relevante vinculada a un sector económico emergente con alto valor añadido y elevado contenido en I+D+I, constituyéndose, sin lugar a dudas, en el motor que ha de impulsar el desarrollo del Parque Industrial de La Matancilla.

Dado el grado de vinculación que el sector tiene con la agricultura del municipio, una actividad preferente a albergar son centros vinculadas a este sector primario que impulse la agricultura ecológica, con una notable y creciente demanda en la última década y que está llamada a ser un motor económico, reforzado por los últimos acontecimientos que coloca la preocupación por la salud y la calidad de los productos de consumo en unos de los primeros lugares en las demandas y preocupaciones de la población.

Son espacios destinados prioritariamente a la **Industria Pesada**, tanto básicas como de bienes de equipo.

El uso pormenorizado de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza será el de “Industria y Almacenaje” siendo de aplicación las condiciones generales establecidas en la Sección 4ª del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.

#### **Art. 43 Ámbito de aplicación y ejecución de la edificación.**

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas M3 y M11 del Plano P.O.02.2 “Ordenación General”.
2. Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- a. **Intervención unitaria** sobre la totalidad de la manzana por las necesidades específicas de grandes bolsas de suelo para el desarrollo de la industria a implantar.
- b. **Mediante parcelación previa** y edificación individualizada sobre la parcela resultante cuya superficie mínima se estima en 9.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 44 Condiciones particulares para el supuesto de edificación unitaria sobre manzana**

5. Posición de la Edificación en la parcela:

Se establece un retranqueo de 10m a vial público con el fin de resolver en el interior de la parcela el espacio necesario para la carga y descarga sin entorpecer la circulación en la vía pública, así como para resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.

6. La edificación podrá retranquearse libremente, a partir de la segunda planta, para la formación de terrazas, galerías de acceso o espacios libres comunitarios.
7. La ocupación máxima sobre rasante será del 50% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.
8. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 15 metros. No obstante, debido a la singularidad de las actividades a implantar en estas manzanas, se posibilita aumentar la altura permitida según las necesidades, siempre y cuando se justifique adecuadamente.

**Art. 45 Condiciones particulares para el supuesto de parcelación previa de la Manzana y edificación individualizada en cada una de las parcelas resultantes.**

3. Condiciones de Parcelación y asignación de edificabilidad.

- a. La manzana podrá parcelarse cumpliendo las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela será de 9.000 m<sup>2</sup>.
- El frente mínimo a vial será de 50 metros.
- Las parcelas en esquina cumplirán el frente mínimo al menos en uno de sus lados que será la fachada principal.

- b. Edificabilidad a desarrollar en cada parcela.

La suma de la edificabilidad a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad asignada en el Art. 46 de las presentes ordenanzas a la manzana objeto de parcelación.

4. Condiciones de edificación.

- e. Se establece un retranqueo de 10m con el fin de resolver en el interior de la parcela el espacio necesario para la carga y descarga sin entorpecer la circulación en la vía pública, así como para resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.
- f. La ocupación máxima sobre rasante será del 50% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA N.º63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- g. Se permiten los patios de parcela dando cumplimiento a lo regulado en el artículo IV.2.4.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
- h. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 15 metros. No obstante, debido a la singularidad de las actividades a implantar en estas manzanas, se posibilita aumentar la altura permitida según las necesidades, siempre y cuando se justifique adecuadamente.

#### Art. 46 Condiciones de edificación comunes.

1. Sobre la altura reguladora máxima sólo se permitirán las construcciones reguladas en el Art IV.2.2.1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. Cuerpos y Elementos salientes.
  - a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados.
  - b. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
  - c. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
3. Se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de la edificación.
4. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de la dotación de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio en aplicación de las condiciones reguladas en el Título VI de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera, pudiendo albergar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación dispuesta en plantas superiores. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela.
5. La edificabilidad asignada a las manzanas se indica en el siguiente cuadro:

| INDUSTRIA SINGULAR |                 |             |               |                             |
|--------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------------|
|                    | SUP. SUELO (m²) | COEF. EDIF. | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| M3                 | 27.824,14       | 0,60        | 50,00         | 16.694,48                   |
| M11                | 28.848,98       | 0,60        | 50,00         | 17.309,39                   |
|                    | 56.673,12       | 0,60        | 50,00         | 34.003,87                   |

#### Art. 47 Condiciones de uso comunes.

1. En las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza se establecen como usos compatibles los siguientes:
  - Garajes y Servicios de Transporte. Categorías 1, 2, 5 y 7
  - Industria y almacenaje: Categorías 2, 3, 4 y 5.
  - Comercio, Servicios administrativos y Oficinas: Categoría 2
  - Espectáculos y Salas recreativas. Categoría 1.



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

2. En las manzanas que integran esta zona de ordenanza podrán implantarse las categorías usos compatibles del apartado anterior, bien de manera exclusiva, bien compartiendo la edificación sin limitación de proporcionalidad entre ellos.
3. La categoría 1 del uso compatible de Espectáculos y Salas recreativas, se admiten como usos compatibles siempre y cuando se establezcan en exclusiva en la parcela.
4. La categoría 7 del uso compatible de Comercio, Servicios administrativos y Oficinas: se admiten como usos compatibles limitados vinculado a la actividad principal, no pudiendo consumir, cada uno de ellos, más del 10% de la máxima edificabilidad asignada a cada manzana.

**Art. 48 Condiciones Estéticas comunes.**

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se valorarán soluciones estéticamente innovadoras fundamentadas en criterios de sostenibilidad y calidad, que huyan de recursos compositivos que adopten referencias de arquitecturas supuestamente populares. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.
3. Cuando sea necesario el retranqueo de la edificación, los cerramientos se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (75) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
6. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

**Art. 49 Dotación mínima de aparcamiento**

Con carácter general se establece una dotación mínima de aparcamiento, a desarrollar en planta baja o sótano, de 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, excepto para la edificabilidad que pueda destinarse, en su caso, a uso comercial y de espectáculos donde será de aplicación la dotación mínima regulada en las Normas Urbanísticas de Arcos de la Frontera.

**B. USO CARACTERÍSTICO: COMERCIO, SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y OFICINAS**

Se denomina Comercio a todo local o edificio destinado a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, y a proporcionar servicios personales alimenticios (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc.), al público en general. Corresponde a las categorías 1, 2 ,4, 5 y 6 del Artículo V.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS**

Sin embargo, se establece sin limitación el uso compatible Hotelero y Colectivo Especial. Se consideran como uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido, mediante precio.

En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles. Corresponde a las todas las categorías del Artículo V.8.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### **SECCIÓN 4ª. Terciario**

Las parcelas destinadas a este uso formalizan la fachada del sector (M1, M4 y M8), localizándose principalmente dando frente a la carretera A-2200, a través de la cual, se accede al Parque Industrial. La singularidad arquitectónica que suelen tener los contenedores de actividades terciarias, se considera la más adecuada para ejercer de foco atractor. Además, son las actividades que soportan mayor afluencia de personas y con mayor capacidad de dinamizar la vida urbana del Parque Industrial. Por otro lado, se localizan las manzanas M5.1 y M6.1 que ofrece fachada al viario principal y estructurante VE1. Con lo que la diversificación y calidad de usos que se encuentran en este eje principal de la ordenación coadyuva a su carácter referencial en la ordenación.

El Uso Característico de la zona es Comercio, Servicios Administrativos y Oficinas, de acuerdo con la Sección 5 de las Normas Urbanísticas de PGOU de Arcos.

#### **Art. 50      Ámbito de aplicación y ejecución de la edificación.**

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas **M1, M4, M5.1, M6.1 y M8** del Plano ep.02.2“Ordenación General”.
2. Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:
  - a. **Manzana Compacta Homogénea:** Volumen compacto alineado a vial y con elevada ocupación de suelo. Esta capacidad volumétrica puede ser materializada:
    - Mediante parcelación previa y edificación individualizada sobre la parcela resultante cuya superficie mínima se estima en 500 m<sup>2</sup>. Las condiciones de parcelación se regulan con la finalidad de inducir una configuración arquitectónica acorde con la localización estratégica que este conjunto de manzanas presenta en el sector.
    - A través de promoción unitaria sobre la totalidad de la manzana, posibilitando la activación de estrategias promocionales en venta o alquiler.
  - b. **Manzana Compacta Diversificada:** en este caso la volumetría se singulariza, apareciendo despuntes que se depositan sobre un zócalo uniforme que ocupa la totalidad de la manzana. Esta configuración volumétrica permite el mestizaje de usos en ofertas diferenciadas. La materialización de esta alternativa se realizará a través de promociones unitarias sobre la manzana.
  - c. **Ofertas singulares en volúmenes diferenciados:** Mediante la formulación previa de Estudios de Detalle se posibilitará el diseño de modelos de ocupación edificatoria alternativos a los expuestos en los casos anteriores. Este supuesto, que supone la fragmentación del volumen

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

admisible en la manzana en piezas edificatorias diferenciadas, implica la creación de espacios de uso público concebidos como vestíbulos urbanos de la oferta de usos a implantar.

**Art. 51 Condiciones particulares para el supuesto de edificación unitaria sobre manzana (Manzana Compacta Homogénea y Diversificada).**

1. Posición de la Edificación en la parcela:
  - a. La edificación se alinearán a vial siendo su retranqueo de fachada de 0m. En el interior de la parcela se deberá resolver la dotación mínima de aparcamientos.
  - b. En el caso de ubicar en la parcela el uso Hotelero en algunas de las categorías que se establecen en el Art.V8.2 de las Normas del PGOU, el retranqueo será libre.
2. La edificación podrá retranquearse libremente, a partir de la segunda planta, para la formación de terrazas, galerías de acceso o espacios libres comunitarios.
3. La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.
4. Altura de la edificación:
  - a. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 10 metros (PB+2).
  - b. En el caso de ubicar en la parcela el uso Hotelero en algunas de las categorías que se establecen en el Art.V8.2 de las Normas del PGOU, la altura máxima de la edificación será de 15 metros (PB+3).

**Art. 52 Condiciones particulares para el supuesto de parcelación previa de la Manzana y edificación individualizada en cada una de las parcelas resultantes (Manzana Compacta Homogénea).**

1. Condiciones de Parcelación y asignación de edificabilidad.
  - a. La manzana podrá parcelarse cumpliendo las siguientes condiciones:
    - La superficie mínima de parcela será de 500 m<sup>2</sup>.
    - El frente mínimo a vial será de 14 metros.
    - Las parcelas en esquina cumplirán el frente mínimo al menos en uno de sus lados que será la fachada principal. El resto de fachadas se tratarán con la misma dignidad de materiales y composición.
  - b. Edificabilidad a desarrollar en cada parcela.

La suma de la edificabilidad a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad asignada en el Art. 54 de las presentes ordenanzas a la manzana objeto de parcelación.
2. Condiciones de edificación.
  - a. La edificación se alinearán a vial, siendo su retranqueo frontal 0 metros.
  - b. La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la superficie de la manzana, siendo la ocupación permitida bajo rasante del 100%.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- c. Se permiten los patios de parcela dando cumplimiento a lo regulado en el artículo IV.2.4.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
- d. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de 10 metros (PB+2).

**Art. 53      Formulación de Estudios de Detalle (Ofertas singulares en volúmenes diferenciados).**

1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle con el objetivo de introducir espacios libres de edificación en el interior de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza, produciendo la fragmentación de éstas en unidades o submanzanas que constituirán ámbitos diferenciados para la ejecución de la edificación.
2. Cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza constituirán el ámbito territorial mínimo para la formulación de un Estudio de Detalle. No obstante, se podrá optar por ampliar este ámbito territorial al conjunto formado por dos manzanas colindantes.
3. Los Estudios de Detalle que pudieran formularse, deberán dar cumplimiento a lo regulado en las presentes ordenanzas y a las siguientes determinaciones:
  - a. El espacio libre de uso público a definir por el Estudio de Detalle en el interior de la manzana deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - Los tramos de alineación libres edificación se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.
    - La dimensión y forma del espacio libre permitirá la inscripción, en cualquier punto, de una circunferencia de diámetro mínimo 15 metros.
    - La superficie mínima del espacio libre será del 40% de la superficie total de la manzana o submanzana.
    - El espacio libre tendrá carácter peatonal y su urbanización deberá presentar, obligatoriamente, ajardinamiento como elemento compositivo dominante.
    - El Estudio de Detalle deberá definir la rasante interior del espacio libre solucionando adecuadamente el acuerdo con las rasantes del viario público.
  - b. Para la ordenación de volúmenes a definir por el Estudio de Detalle serán de aplicación las condiciones de posición, ocupación, altura y edificabilidad reguladas en la Sección 4 de las presentes ordenanzas para el supuesto de Edificación Unitaria en Manzana, teniendo presente las siguientes consideraciones:
    - El espacio libre a definir por el Estudio de Detalle podrá ocuparse totalmente bajo rasante, permitiendo que pueda disponerse sobre rasante el ajardinamiento de esos espacios.
    - La suma de la edificabilidad de las submanzanas resultantes no podrá superar la máxima edificabilidad establecida en el Art.54, para la manzana objeto de Estudio de Detalle, en el Documento de Modificación Puntual. En este sentido, en el supuesto que el ámbito del Estudio de Detalle afecte a más de una manzana, esta condición habrá de cumplirse individualizadamente en cada una de ellas.

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



### Art. 54 Condiciones de edificación comunes.

1. Sobre la altura reguladora máxima sólo se permitirán las construcciones reguladas en el Art IV.2.2.1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. Cuerpos y Elementos salientes.
  - a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados.
  - b. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
  - c. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos IV 2.2.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera.
3. No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de la edificación.
4. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de la dotación de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio en aplicación de las condiciones reguladas en el Título VI de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Arcos de la Frontera, pudiendo albergar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación dispuesta en plantas superiores. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela.
5. La edificabilidad asignada a las manzanas se indica en el siguiente cuadro:

| TERCIARIO   |                  |               |               |                             |
|-------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|
|             | SUP. SUELO (m²)  | COEF. EDIF.   | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t) |
| <b>M1</b>   | 9.655,71         | 1,5092        | 60,00         | 14.572,07                   |
| <b>M4</b>   | 10.027,73        | 1,5092        | 60,00         | 15.133,51                   |
| <b>M5.1</b> | 3.272,89         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,34                    |
| <b>M6.1</b> | 3.272,73         | 1,5092        | 60,00         | 4.939,09                    |
| <b>M8</b>   | 9.779,64         | 1,5092        | 60,00         | 14.759,10                   |
|             | <b>36.008,70</b> | <b>1,5092</b> | <b>60,00</b>  | <b>54.343,12</b>            |

### Art. 55 Condiciones de uso comunes.

1. En las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza se establecen como usos compatibles los siguientes:
  - Garajes y Servicios de Transporte. Categorías 2 y 6
  - Artesanía: Todas las Categorías
  - Industria y almacenaje: Categorías 1, 2 y 5.
  - Comercio, Servicios administrativos y oficinas: Categorías 1, 2, 4, 5, 6 y 7
  - Educativo. Todas las categorías



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- Religioso. Todas las categorías
  - Hotelero y colectivo especial. Todas las categorías
  - Sanitario. Cat. 3 y 4.
  - Espectáculos y salas recreativas. Todas las categorías.
  - Deportivo. Categorías 3, 4 y 5.
2. En las manzanas que integran esta zona de ordenanza podrán implantarse las categorías usos compatibles del apartado anterior, bien de manera exclusiva, bien compartiendo la edificación sin limitación de proporcionalidad entre ellos.
3. Se admite la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado.

**Art. 56 Condiciones Estéticas comunes.**

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.
2. La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se valorarán soluciones estéticamente innovadoras fundamentadas en criterios de sostenibilidad y calidad, que huyan de recursos compositivos que adopten referencias de arquitecturas supuestamente populares. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.
3. Cuando se establezca el retranqueo de la edificación, los cerramientos se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.

**Art. 57 Dotación mínima de aparcamiento**

Con carácter general se establece una dotación mínima de aparcamiento, a desarrollar en planta baja o sótano, de 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. En cualquier caso no será menor que la dotación establecida para cada uso concreto regulada en las Normas Urbanísticas de Arcos de la Frontera.

**SECCIÓN 5ª. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

La ordenación detallada que se establece desde la Innovación del PGOU, sitúa sus reservas dotacionales de modo que contribuyan a una adecuada articulación de la estructura urbana propuesta. Por ello, las reservas de suelo para dichas actividades se materializan en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados. Así se contribuye a la configuración y concentración de los elementos de vida urbana dentro del sector.

En aplicación de estos criterios la estrategia empleada en la propuesta de ordenación del presente documento (equiparable a Plan Parcial) apuesta por la concentración de las actividades dotacionales y de servicio vinculada por un lado al viario principal VE1 configurándose como un eje equipado que cualifica y focaliza el sector, y por otro al tramo occidental del anillo viario que completa la ordenación, haciéndose foco de atracción sobre un paquete de espacio libre favoreciendo su integración y activación.

**Art. 58 Ámbito de aplicación.**

- a. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas **ES, EC y ED** del Plano P.O.02.2“Ordenación General”.

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS**

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- b. Se cumplirán las condiciones establecidas en la Sección 7 del Capítulo 2 del Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos.

**Art. 59 Condiciones particulares de edificación.**

1. En el Equipamiento Social ES la edificación deberá alinearse a vial obligatoriamente.
2. Para las condiciones de ocupación y altura del equipamiento social ES y el equipamiento comercial ECse permite la máxima libertad de opciones y posibilidades a fin de garantizar la singularidad arquitectónica que demandan las actividades dotacionales de carácter público, en cumplimiento de lo regulado en las presentes ordenanzas reguladoras.
3. El proyecto del Equipamiento Social ES incluirá el espacio público adyacente ZV-3 que ha de servir como vestíbulo urbano para esta oferta dotacional singular llamada a constituirse en el hito referencial del Polígono Industrial. Con ello se garantiza la coherencia compositiva entre la concepción arquitectónica del inmueble y la del espacio público al que se vincula. En el diseño de estos espacios públicos se tendrán en cuenta los criterios compositivos establecidos en las presentes Ordenanzas Reguladoras.
4. La parcela destinada a equipamiento deportivo ED contendrá instalaciones al aire libre dado su proximidad al Hábitat de Interés Comunitario incorporado en la Zona Verde Pública adyacente ZV-1. Se evitará la afección a especies vegetales merecedoras de protección. Se permiten, exclusivamente, edificaciones destinadas a vestuario, almacén y mantenimiento de las instalaciones deportivas las cuales no podrán ocupar más de un 10% de la superficie de la parcela. Su altura máxima se fija en 4 metros (PB) y la solución arquitectónica minimizará el impacto paisajístico hacia el entorno natural.
5. La edificabilidad máxima vendrá determinada por la normativa sectorial de aplicación en función del tipo y categoría del equipamiento a materializar.

| EQUIPA-<br>MIENTOS | SUP. SUELO<br>(m²) |
|--------------------|--------------------|
| ES                 | 3.818,38           |
| EC                 | 3.818,38           |
| ED                 | 8.771,27           |
| 16.408,03          |                    |

**Art. 60 Condiciones particulares de uso.**

1. El uso exclusivo de la manzana o parcela será el de equipamiento público con la categoría establecida en el Plano P.O.02.2“Ordenación General” del presente Documento de Modificación Puntual.
2. La sustitución de los usos de Equipamiento no se considera modificación del planeamiento siempre que se respeten las condiciones establecidas en el presente artículo. Ningún uso de Equipamiento podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

Los usos pormenorizados de Equipamiento podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y espacios libres, con las siguientes condiciones:

- a. El Equipamiento Deportivo podrá ser sustituido por parque o jardín público.

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS**

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- b. El Equipamiento Social y Comercial podrá ser sustituido por cualquier otro de los usos de Equipamiento y parque o jardín público.

**Art. 61 Dotación de Aparcamiento.**

La dotación mínima de las plazas de aparcamiento en las parcelas de Equipamiento público deberá cumplimentar lo regulado en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera. La dotación de aparcamiento podrá localizarse:

- En la edificación sobre o bajo rasante en el caso de los equipamientos social (ES) y comercial (EC).
- En el espacio libre de parcela en el caso del equipamiento deportivo (ED).

**SECCIÓN 6ª. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

**Art. 62 Ámbito de aplicación.**

- a. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas **ZV-1, ZV-2, ZV-3 y ZV-4** del Plano P.O.02.2“Ordenación General”.
- b. Se cumplirán las condiciones establecidas en la Sección 8 del Capítulo 2 del Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos.

A efectos de cuantificación de las reservas mínimas de espacios libres establecidas en el Artículo 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, los espacios libres de dominio y uso público propuestos en el presente Documento de Modificación Puntual tendrán la siguiente calificación pormenorizada:

| ESPACIOS LIBRES | SUP. SUELO (m²) | CATEGORÍA     | USO PRMENORIZADO                                 |
|-----------------|-----------------|---------------|--------------------------------------------------|
| ZV 1            | 83.928,58       | SISTEMA LOCAL | ÁREA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA / PARQUE URBANO |
| ZV2             | 1.930,30        | SISTEMA LOCAL | JARDÍN                                           |
| ZV 3            | 3.256,60        | SISTEMA LOCAL | JARDÍN                                           |
| ZV 4            | 3.103,09        | SISTEMA LOCAL | JARDÍN                                           |
| 92.218,57       |                 |               |                                                  |

**Art. 63 Condiciones compositivas de los diferentes tipos de espacio libre de dominio y uso público.**

1. Los Jardines ZV-2, ZV-3 y ZV-4 se adecuarán para la estancia de las personas y ocupación del tiempo libre. Para ello contará con el acondicionamiento propio para el desarrollo de esta actividad

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

(ajardinamiento y arbolado) y la dotación de un adecuado mobiliario urbano (bancos, papeleras, farolas, láminas de agua, jardineras, áreas reservadas para perros, barandillas, aparcamiento de bicicletas, contenedores de reciclaje, etc), permitiéndose, además el empleo de elementos urbanos del tipo pérgolas, marquesinas, o similar. Se permiten instalaciones destinadas a complementar las actividades al aire libre tales como: áreas de estancia y quioscos, así como equipamientos de carácter deportivo y/o social. Todo ello según lo establecido en el artículo siguiente.

2. Los Jardines ZV-2, ZV-3 y ZV-4 se convierten en una plataforma de articulación del viario estructurante VE1 y el Equipamiento Social, localizado dando fachada a este viario, contribuyendo a su singularidad y dotándolo de elementos que contribuyan a su papel referencial en la ordenación y que conduce y culmina visualmente en el Equipamiento Deportivo que se localiza integrado en el parque ZV1.
3. En su configuración se utilizará como argumento compositivo principal el arbolado y el ajardinamiento, incorporando el mobiliario urbano precisos para garantizar la estancia y el esparcimiento de los usuarios del Parque Industrial.
4. Todos estos espacios libres cumplen las condiciones dimensionales y superficiales reguladas en el Reglamento de Planeamiento para la tipología de "Jardín". Es decir, presentan una caracterización morfológica que permite la inscripción en su interior de un círculo de al menos 30 metros de diámetro y su superficie es superior a los 1.000m<sup>2</sup>.
5. El Parque Suburbano ZV-1 se configura como un anillo que rodea al sector cumpliendo las dos funciones antes expuestas. La finalidad de este Gran Parque es, por un lado, preservar la formación geográfica del Cerro de la Matancilla, hito topográfico de relevancia paisajística, caracterizándose por garantizar a la integración paisajística del sector con el entorno, actuando como espacio de articulación territorial y conector ambiental y, por otro, actuar como elemento corrector de los impactos acústicos originada por la intensidad de tráfico a soportar por la A-382 y de la carretera A-2200 en menor medida.
  - a. Este parque envuelve al Equipamiento Deportivo, una parcela de Industria nido y la industria singular prevista en la ordenación pormenorizada del sector, principal argumento funcional para impulsar la dinamización, desarrollo y competitividad del Parque Industrial.
  - b. Este espacio promueve su reforestación con especies autóctonas y la creación de una red de senderos peatonales.
6. El diseño de los espacios libres a concretar en el Proyecto de Urbanización deberá desarrollar las directrices compositivas establecidas en la documentación gráfica del presente Documento de Modificación Puntual.
7. El diseño del espacio libre ZV-1 deberá garantizar una correcta integración de la instalación destinada a Subestación Eléctrica localizada en el mismo. La posición establecida para ésta en el presente Documento de Modificación Puntual se entiende indicativa, pudiendo el Proyecto de Urbanización modificar puntualmente su ubicación siempre que no se produzca merma en la superficie del suelo calificado como Infraestructuras Urbanas Básicas definida en las presentes ordenanzas reguladoras.
8. El diseño de los espacios libres ZV-2, ZV-3 y ZV-4 deberá garantizar una correcta integración de las parcelas calificadas como Infraestructuras Urbanas Básicas definida en el Art. 67 de las presentes ordenanzas reguladoras, destinadas a las instalación de Centros de Transformación. La posición establecida para estos en el presente Documento de Modificación Puntual se entiende indicativa, pudiendo el Proyecto de Urbanización modificar puntualmente su ubicación siempre que no se produzca merma en la superficie del suelo calificado como Infraestructuras Urbanas Básicas definida en las presentes ordenanzas reguladoras.

#### **Art. 64 Condiciones de uso.**

1. El uso dominante de los espacios libres de carácter local será el de Jardines. Se admiten como usos compatibles las instalaciones destinadas a complementar las actividades al aire libre y equipamientos deportivos.

## **VI. ORDENANZAS REGULADORAS**

2. Para el Sistema General de Espacios Libres (ZV-1) serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.

**Art. 65 Condiciones de urbanización.**

En la urbanización de los espacios libres de dominio y uso público serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título VI Normas generales de urbanización del PGOU de Arcos de la Frontera.

**SECCIÓN 7ª. RED VIARIA.**

**Art. 66 Condiciones particulares de la red viaria.**

1. Comprende el suelo destinado a garantizar la accesibilidad rodada y en modos no motorizados dentro del sector, presentando la siguiente caracterización:
  - a. Viario rodado de Nivel Estructurante. Conformado por el vial VE1, garantiza la accesibilidad exterior al sector canalizando los flujos motorizados procedentes de la A-382 y la carretera A-2200. Se configuran con una sección transversal de 18 metros, calzada de 7 m de anchura, acerados de 3 m y una banda de aparcamientos en línea (2,5 m) a ambos lados de la calzada.
  - b. Viario rodado de Nivel 1 (Anillos de Circulación). Conformado por los viales principales perimetrales VP1, VP2 que aseguran la articulación con el viario de nivel estructurante garantizando la accesibilidad rodada a las diferentes zonas y actividades a desarrollar en el sector.
  - c. Viario rodado de Nivel 2 (Red secundaria). Conformado por el vial VS1, se configura como un viario de doble sentido separado por un refuerzo de aparcamientos ya que da soporte a las manzanas terciarias cuya densidad de uso y afluencia es mayor. Hace por tanto de chaflán entre la zona destinada, aunque no exclusivamente, a usos terciarios y las manzanas destinadas a usos industriales. Aporta, además del conveniente refuerzo de la red de aparcamiento que contribuye a una mayor funcionalidad, claridad a la ordenación, estableciendo una referencia que favorece una lectura más sencilla.

La sección viaria adoptada es de 38 metros, configurada por dos carriles por sentido circulatorio separados por una mediana de aparcamientos en batería. Se configura con calzada de 7 metros a cada lado de la banda central de aparcamiento, compuesta por aparcamientos en batería de 5 metros de ancho y una mediana de 2 metros, bandas de aparcamiento en línea anexa a los acerados de las manzanas lucrativas de 2,5 m y acerados de 3 metros al sur en contacto con parcelas de uso industrial y de 4 metros en los que están en contacto con las manzanas de uso terciario.

- d. Viario rodado de Nivel 3 (Red Local). Conformado por las arterias distribuidoras VL1 y VL2. Aquellas utilizadas por vehículos motorizados a los solos efectos de facilitar su acceso al interior de las manzanas y/o parcelas que se desarrollen en sus márgenes.

La red viaria resuelve satisfactoriamente tanto las circulaciones internas del sector como su enlace con la red principal, garantizando y completando el registro de todas y cada una de las manzanas y parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada. Ambos viarios se configuran con la sección que se adopta en general para la ordenación, siendo la sección transversal de 18 metros, calzada de 7 m de anchura, acerados de 3 m y una banda de aparcamientos en línea de 2,5 m a ambos lados de la calzada.



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

- e. Los itinerarios peatonales son espacios públicos libres de edificación constituidos por los Acerados. Su función es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos calificadoros del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
  - f. Carriles-bici: Aquellas bandas integradas en el diseño de viarios rodados y espacios libres de dominio y uso público, destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte. Preferiblemente se optará por una plataforma segregada del tráfico de vehículos, en plataformas bidireccionales que tendrán un ancho mínimo de 2'5 metros.
2. En el diseño de los diferentes elementos constitutivos de la red viaria se tendrán en cuenta las determinaciones dimensionales y las condiciones compositivas (arbolado de alineación, mobiliario urbano, alumbrado público, áreas ajardinadas, etc) especificadas en la Memoria de Ordenación y en los Planos de Ordenación del presente Documento de Modificación Puntual, así como lo regulado en el Título VI Normas Generales de Urbanización del PGOU Arcos de la Frontera.
  3. Se permite el aparcamiento (en la situación indicada en los planos de ordenación del Documento de Modificación Puntual) y el paso de instalaciones de los servicios de infraestructuras en la forma que se establece esquemáticamente en este documento.

**SECCIÓN 8ª                      INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**

**Art. 67            Condiciones particulares**

1. El presente documento identifica las siguientes parcelas con destino exclusivo "infraestructuras urbanas básicas". La identificación, superficie y calificación pormenorizada de cada una de ellas se especifican en el siguiente cuadro:

| INFRAESTRUCTURA URBANA | USO PORMENORIZADO        | SUPERFICIE (m²) |
|------------------------|--------------------------|-----------------|
| CT 1                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 2                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 3                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 4                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 5                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 6                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 7                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| CT 8                   | Centro de Transformación | 16,25           |
| IE                     | SUBESTACIÓN ELÉCTRICA    | 3.00,92         |
| PUNTO LIMPIO           | PUNTO LIMPIO             | 1.430,00        |
|                        |                          | <b>4.560,92</b> |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

2. Las zonas verdes adyacentes a las parcelas calificadas como infraestructura urbana básica, tendrán en cuenta en su diseño la integración de las mismas, siendo de aplicación lo dispuesto en el Art. 63.8 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.
3. La ocupación y la edificabilidad en cada una de las parcelas serán las precisas para asegurar las necesidades del servicio público a satisfacer y la edificación resultante deberá integrarse adecuadamente en el entorno urbano adoptando soluciones que, además de incidir en la calidad estética, garanticen la seguridad de los usuarios del espacio público.

**Art. 68. Utilización de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)**

1. La ejecución de las obras de urbanización previstas en el ámbito podrá desarrollarse con independencia de la efectiva ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista para prestar servicio al sector.

No obstante, la EDAR deberá encontrarse completamente ejecutada, en funcionamiento y disponer de todas las autorizaciones administrativas y ambientales exigibles para su explotación, así como de la correspondiente autorización de vertido al dominio público hidráulico, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, autorización o título habilitante para la implantación, puesta en funcionamiento o ejercicio de actividades, dentro del ámbito de la SUP-13, que generen aguas residuales susceptibles de vertido al dominio público hidráulico.

2. La capacidad de tratamiento de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista en el ámbito municipal tendrá como destino prioritario la atención de las necesidades derivadas de los usos urbanos residenciales y demás usos urbanos compatibles previstos por el planeamiento general.
3. Sin perjuicio de dicha prioridad, podrá autorizarse la conexión y vertido procedente de los suelos clasificados para uso industrial incluidos en el presente Plan Parcial, siempre que exista capacidad disponible en la EDAR y quede debidamente acreditado por el organismo o entidad gestora de la instalación que dicha conexión no compromete, ni presente ni previsiblemente, la adecuada prestación del servicio a los usos urbanos prioritarios.
4. La admisión de caudales procedentes de actividades industriales estará condicionada al cumplimiento de las características de vertido establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, a que las aguas residuales sean compatibles con las condiciones de diseño y funcionamiento de la EDAR, pudiendo exigirse tratamientos previos específicos cuando resulte necesario.
5. Cuando las previsiones de crecimiento urbano o la evolución de las cargas de tratamiento determinen la colmatación o insuficiencia de la capacidad disponible de la EDAR para atender simultáneamente los usos urbanos prioritarios y los industriales, la autorización de nuevas conexiones industriales quedará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de las actuaciones de ampliación de la infraestructura de depuración necesarias para garantizar la suficiencia del sistema.
6. En todo caso, la concesión de licencias urbanísticas, autorizaciones de actividad o autorizaciones de vertido vinculadas a usos industriales que requieran capacidad adicional de depuración podrá supeditarse a la previa acreditación de la disponibilidad efectiva de dicha capacidad o, en su caso, a la garantía de ejecución de las obras de ampliación de la EDAR que resulten precisas.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA Nº63  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

**Art. 68. Garantía de ejecución de la ampliación de la EDAR**

1. Llegados a la situación descrita en el apartado 5, del artículo anterior, no podrán otorgarse licencias de actividad ni de primera ocupación de las parcelas industriales que generen vertidos hasta que se haya ejecutado la ampliación o, subsidiariamente, se haya constituido el aval por el 100 % del coste de la misma.
2. Cuando la incorporación de nuevos vertidos procedentes de usos industriales requiera, de forma inmediata o previsible, la ampliación de la capacidad de tratamiento de la EDAR para garantizar la atención prioritaria de los usos urbanos residenciales, la autorización de conexión, vertido, urbanización o actividad quedará condicionada a la constitución previa de una garantía financiera suficiente para asegurar la ejecución de las obras de ampliación necesarias.
3. Dicha garantía se formalizará mediante aval bancario, seguro de caución u otro instrumento admitido en Derecho, por un importe equivalente al presupuesto base de licitación de las obras de ampliación de la EDAR, esto es, seiscientos ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho euros con noventa y un céntimos (685.648,91 €).
4. La garantía permanecerá vigente hasta la completa ejecución y recepción de las obras de ampliación o hasta que quede acreditada por el órgano competente la existencia de capacidad suficiente de depuración para atender simultáneamente los usos urbanos prioritarios y los usos industriales autorizados.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PLAN DE ETAPAS

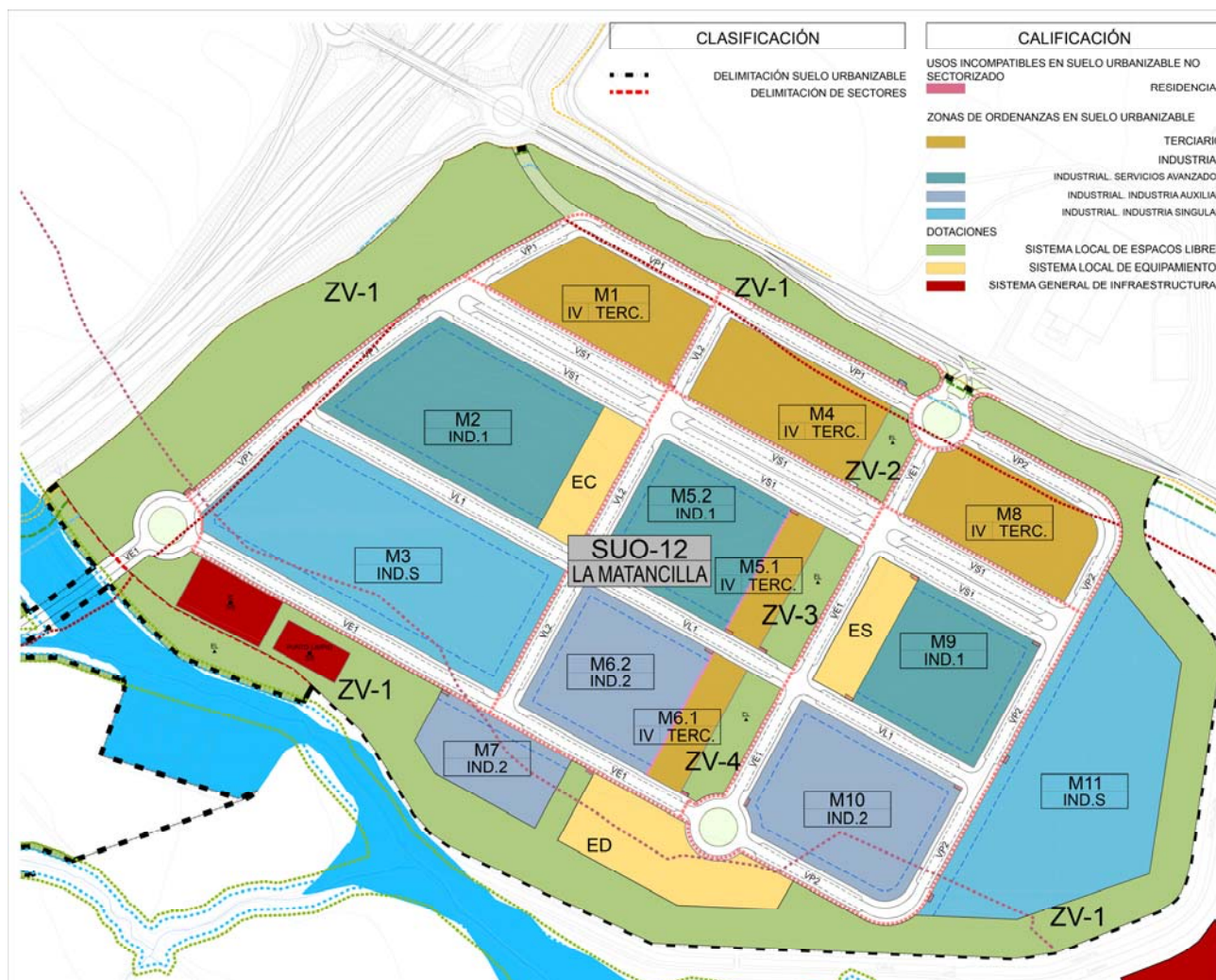


AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACION PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Se define 1 única Unidad de Ejecución en la presente Modificación puntual (asimilable a Plan Parcial para el SUO-12), y se definen 3 Etapas cuya delimitación se detalla en el siguiente esquema y correspondiente Plano de Plan de Etapas. Cada una de estas Etapas se podrá subdividir en varias fases, atendiendo a las necesidades y posibilidades de desarrollo del sector y siempre garantizando la funcionalidad de cada una de ellas y conforme a lo establecido en el Art. 96 de la LISTA y de acuerdo al Art. 191 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.



Los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de equidistribución, urbanización y edificación son los que a continuación se establecen:

### 1. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EQUIDISTRIBUCIÓN

1. El propietario del suelo deberá presentar ante la Administración Actuante el Proyecto de Reparcelación o suscribir con la misma un Convenio Urbanístico para el establecimiento del sistema de actuación que será el de Compensación, en el plazo de **6 meses** desde la Aprobación Definitiva del la Innovación del PGOU de Arcos de la Frontera.

### 2. ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante la Administración Actuante en el plazo de **12 meses** desde la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

## VII. PLAN DE ETAPAS

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *garantizado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

2. El sector se encuentra dividido en etapas que se definen para el desarrollo temporal de las obras de urbanización. Para la ejecución de las obras de urbanización se establecen Tres Etapas definidas en el Plano de Ordenación PO.06\_Plan de Etapas del documento de Innovación. Los plazos estimados para cada una de ellas son:

### **Obras de Urbanización de la Etapa 1**

Las obras comenzarán en un plazo máximo de 12 meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses desde su inicio.

Las obras correspondientes a esta primera etapa conllevan la ejecución de;

- Infraestructuras de servicios generales necesarios para garantizar los servicios públicos que la propuesta de ordenación demande, mejorando o reforzando las redes de infraestructuras exteriores de conexión.
- Ejecución del viario estructurante interior del sector SUP-13 desde la entrada localizada sobre la A-2200, hasta su conexión mediante un puente sobre el Arroyo de las Nortes, que lo une con el sector 14.
- Formalización y cualificación de la entrada al Sector, mediante la remodelación de la carretera A-2200 para la ejecución de un acceso en "T".
- Ejecución del viario VL2, y la parte incluida en esta etapa de los viarios VP1, VS1 y VL1.
- Las zonas verdes ZV1 (parte incluida en esta etapa).
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes y,
- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.

### **Obras de Urbanización de la Etapa 2**

Las obras comenzarán en un plazo máximo de 24 meses a partir de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 18 meses desde su inicio.

Las obras correspondientes a esta primera etapa conllevan la ejecución de;

- Ejecución del tramo restante de la VP1 y segundo tramo de los viarios VS1 y VL1 incluidos en esta Etapa.
- La zona verde ZV1 (parte incluida en esta fase) y las zonas verde ZV2, ZV3 y ZV4.
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes y,
- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.

### **Obras de Urbanización de la Etapa 3**

Las obras comenzarán en un plazo máximo de 42 meses a partir de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 18 meses desde su inicio.

Las obras correspondientes a esta primera etapa conllevan la ejecución de;

- Ejecución del viario VP2 y la ejecución y terminación del viario VS1 y VL1.
- La zona verde ZV1 (parte incluida en esta fase).
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes y,

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.
3. Los plazos descritos para cada una de las etapas definidas en el presente documento tienen carácter indicativo, pudiendo ser modificadas y ajustadas las fases en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el Art.96 de la LISTA y Art. del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA;
  4. De acuerdo a lo establecido en el Art. 197 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA;
    - La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega.
    - Podrán ser objeto de recepción parcial las obras de urbanización correspondientes a las diferentes fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.
    - Se entenderán recibidas, con plenos efectos, las obras de urbanización finalizadas y conformes con el proyecto aprobado, desde que queden abiertas al uso público, con regulación del tráfico viario y seguridad pública, o cuando así se derive del conjunto de otras actuaciones municipales en relación a la urbanización, como puedan ser de índole fiscal, cobro de tasas por expedición de licencias de ocupación o utilización, prestación de servicios municipales o asunción de labores de conservación.
  5. Conforme al Art. 198 del RG LISTA, Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de **acta de recepción** de obras ejecutadas, que expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquellas.
  6. De acuerdo con lo establecido en el Art.199 del RG LISTA;
    - La recepción de las obras de urbanización producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas o con la certificación de la recepción prevista en el artículo 198.2. La certificación administrativa del otorgamiento del acta se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.
    - El deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el municipio de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización. La recepción, total o parcial, legitima la actividad de edificación y posibilitará la utilización u ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado en el ámbito o dentro de la correspondiente fase, en caso de recepción parcial.

### 3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

No se podrá edificar hasta haber cumplido los siguientes presupuestos legales establecidos en los Art. 134 de la LISTA y Art.125 del RG LISTA que son:

1. Establecimiento del sistema de actuación por compensación, mediante suscripción de Convenio Urbanístico o presentación de Proyecto de Reparcelación.
2. El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este. Esto es Aprobación Definitiva del documento de Innovación que contiene la Ordenación Detallada del sector y del Proyecto de Urbanización, firmeza vía administrativa del instrumento de equidistribución y formalización de las cesiones.
3. La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar (Art.13 de la LISTA) o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establecen en

## VII. PLAN DE ETAPAS

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

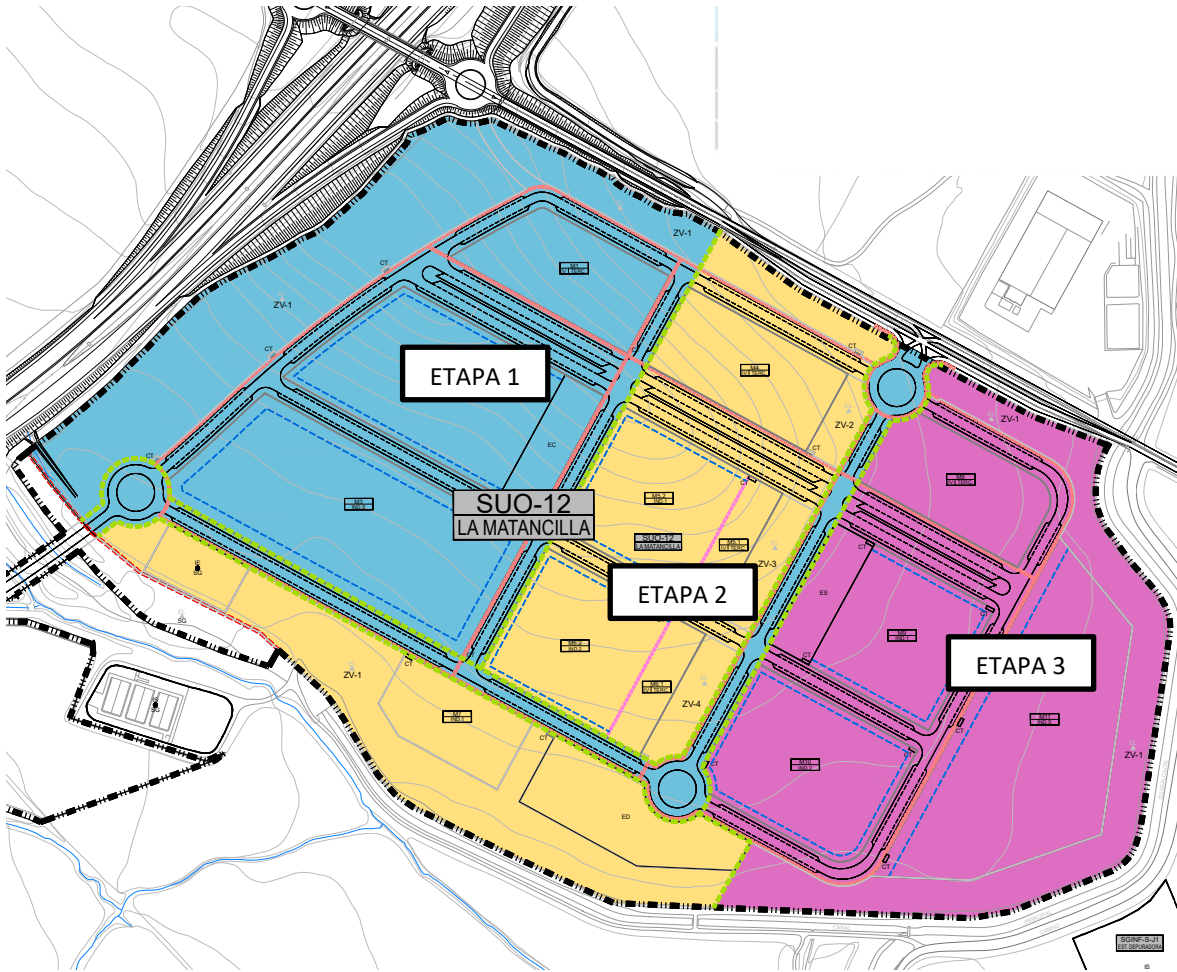
el Art 203 del RG LISTA, para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la LISTA.

En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o sirvan a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no dificulte la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el Art. 84 de la LISTA.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un periodo máximo de 48 meses para poder solicitar licencia de obras en aquellas parcelas donde aún no se hayan solicitado.

4. SÍNTESIS DEL PLAN DE ETAPAS

| ETAPAS  | SUPERFICI<br>E (m²) | EDIFICABILIDA<br>D (m²t) | ESPACIOS<br>LIBRES<br>(m²s) | EQUIP.<br>(m²s) | INF.<br>URBANA<br>(m²s) | SUP.<br>VIARIO<br>(m²s) | SUELO<br>INDUSTRIA<br>L (m²s) | SUELO<br>TERCIARI<br>O (m²s) | EDIF.<br>INDUSTRIA<br>L (m²t) | EDIF.<br>TERCIARI<br>O (m²t) |
|---------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| ETAPA 1 | 143.330,57          | 55.655,95                | 35.736,25                   | 3.818,38        | 48,75                   | 47.486,27               | 46.585,21                     | 9.655,71                     | 41.083,88                     | 14.572,07                    |
| ETAPA 2 | 106.863,76          | 61.549,58                | 34.512,82                   | 8.771,27        | 3.082,17                | 12.501,84               | 31.422,31                     | 16.573,35                    | 36.537,64                     | 25.011,94                    |
| ETAPA 3 | 112.093,11          | 63.938,19                | 23.399,50                   | 3.818,38        | 0,00                    | 19.056,24               | 56.039,35                     | 9.779,64                     | 49.179,09                     | 14.759,10                    |
|         | 362.287,44          | 181.143,72               | 93.648,57                   | 16.408,03       | 3.130,92                | 79.044,35               | 134.046,87                    | 36.008,70                    | 126.800,60                    | 54.343,12                    |



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACION PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA" del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.

## **1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

El Estudio Económico Financiero de la presente modificación constituye uno de los documentos básicos en que se concreta y convierte en realizables las determinaciones del mismo. De acuerdo con el expositivo 3º del apartado 1.a) del Art.19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es un documento que debe formar parte de la Memoria del instrumento de planeamiento, en este caso, la presente Modificación Puntual N°63 del PGOU de Arcos de la Frontera. Por tanto, no debe ser un documento que a modo de Anexo se adjunte al resto de la documentación, sino que es una herramienta necesaria de trabajo simultáneo al proceso de ordenación incorporándole a éste la racionalidad precisa, y por otro lado resulta un ejercicio imprescindible para constatar el equilibrio entre el estado de gastos y el estado de ingresos.

El Estudio Económico Financiero contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para conseguir la integración en la estructura general y orgánica del territorio, así como la implantación de los servicios a pie de parcela, y las dotaciones que se han de prever en su ámbito.

El Planeamiento Urbanístico se configura como una ordenación dinámica del espacio, al incorporar la variable temporal como elemento fundamental. Si el Estudio Económico Financiero se limita exclusivamente a la evaluación económica de las determinaciones previstas en el Plan y su adscripción por agentes financiadores, constituye un ejercicio numérico y teórico que no garantiza la viabilidad de las actuaciones previstas.

En cualquier caso, es necesario advertir que no puede pretenderse que el Estudio Económico Financiero aporte una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. El Estudio Económico Financiero ha de ser, en primer lugar, una estimación y, en cierta medida, una propuesta.



## 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

### 2.1. COSTES ESTIMADOS DE URBANIZACIÓN.

Los gastos imputables de la Modificación se dividen en tres grupos:

1. Los costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, gestión, etc).
2. El coste de ejecución de la conexión de los Sectores.
3. Los costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación que se descomponen en tres categorías:
  - a. Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua.
  - b. Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
  - c. Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

### 2.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

Los gastos correspondientes a la urbanización completa, (DATOS ESTIMATIVOS) se descomponen en los siguientes capítulos:

Las cantidades equivalentes a los capítulos en los que se puede dividir la obra de urbanización y de gestión se reflejan en los siguientes cuadros:

| ESTIMACIÓN DE COSTE URB. INTERIOR |                                        |           |        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------|--------|
| CAPÍTULO                          | RESUMEN                                | IMPORTE   | %      |
| 1                                 | Movimiento de Tierras y Demoliciones   | 190.000   | 6,20%  |
| 2                                 | Firmes y Pavimentos                    | 1.300.000 | 42,42% |
| 3                                 | Red de Saneamiento y Pluviales         | 252.000   | 8,22%  |
| 4                                 | Red de Abastecimiento                  | 280.000   | 9,14%  |
| 5                                 | Red de Media Tensión                   | 160.000   | 5,22%  |
| 6                                 | Red de Baja Tensión                    | 210.000   | 6,85%  |
| 7                                 | Red de Alumbrado Público               | 140.000   | 4,57%  |
| 8                                 | Red de Telecomunicaciones              | 80.000    | 2,61%  |
| 9                                 | Señalización                           | 12.500    | 0,41%  |
| 10                                | Jardinería y varios                    | 170.000   | 5,55%  |
| 11                                | Red de Riego                           | 230.000   | 7,50%  |
| 12                                | Recogida de basuras                    | 10.500    | 0,34%  |
| 13                                | Seguridad y Salud                      | 11.000    | 0,36%  |
| 14                                | Control de Calidad                     | 13.000    | 0,42%  |
| 15                                | Gestión de Residuos de la Construcción | 5.800     | 0,19%  |
|                                   | TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL               | 3.064.800 |        |
|                                   | GG. Y BI (19%)                         | 582.312   |        |
|                                   | TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA          | 3.647.112 |        |

### **2.3. COSTES DE EJECUCIÓN DE CONEXIONES VIARIAS**

La estimación de costes de ejecución de conexiones viarias externas al sector se encuadra en el viario estructurante de conexión entre el Sector 13 y 14, el viario de conexión con el núcleo urbano y la remodelación de la Carretera A-2200 por la ejecución de su acceso en "T". Se estima un coste total de 675.000 Euros como Presupuesto de Contrata.

A los efectos de contribución a la ejecución del puente que une el SUP-13 con el SUP-14 "puente sobre el arroyo de las Nortes", en los gastos de urbanización se tiene que contemplar el coste de construcción del mismo, considerándolo prefabricado, por lo que se estima un coste de 1.028.160 Euros como Presupuesto de Contrata.

### **2.4. COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES IMPUTABLES AL SECTOR.**

Existencia de una línea doble de 15/20 kv de 240 mm<sup>2</sup> de sección en aéreo que discurre sobre "La Matancilla" en paralelo con la carretera A-2200. La posibilidad de conexión es factible para la previsión máxima de potencia requerida por el Sector del orden de 9.000 KW, siendo necesario abrir el bucle de una de las líneas y ampliar el circuito. Previamente, será preciso soterrar la línea, con trazado a establecer por espacios públicos y en paralelo con la línea actual.

La conexión de Telecomunicaciones se efectuará, estableciendo una canalización de 4 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, con desarrollo en planta por la margen izquierda de la carretera A-2200 y conectando en las redes que la CTNE tiene establecidas en paralelo con la A-382, que actualmente constituye la travesía de Jédula. Estas redes ofrecen la posibilidad de asistir las necesidades de telecomunicaciones del Sector.

La conexión de gas, que asegura el suministro, se establece de la línea de alta presión, menor de 16 bar, localizada en paralelo con la carretera A-2200 y en la margen contraria de la zona de actuación. Esta línea construye la alimentación a Jédula y forma parte de una derivación en la línea de alta presión principal que una desde Algeciras, la Junta de los Ríos con Jerez de la Frontera.

El sistema de evacuación existente en la localidad es el unitario en toda la red, aliviando la misma precisamente hacia el Arroyo de los Nortes, emplazado en las inmediaciones (limite sudoccidental) de la zona de actuación, localizándose junto a este la EDAR que debe servir al sistema en terrenos propiedad de la administración, pertenecientes al Sector 14 y colindantes con los del Sector 13. Por imposición de los informes sectoriales, se establece que el sistema de evacuación en el sector ha de ser separativo.

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el ámbito podrá desarrollarse con independencia de la efectiva ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista para prestar servicio al sector. No obstante, la EDAR deberá encontrarse completamente ejecutada, en funcionamiento y disponer de todas las autorizaciones administrativas y ambientales exigibles para su explotación, así como de la correspondiente autorización de vertido al dominio público hidráulico, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, autorización o título habilitante para la implantación, puesta en funcionamiento o ejercicio de actividades, dentro del ámbito de la SUP-13, que generen aguas residuales susceptibles de vertido al dominio público hidráulico.

La capacidad de tratamiento de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) prevista en el ámbito municipal tendrá como destino prioritario la atención de las necesidades derivadas de los usos urbanos residenciales y demás usos urbanos compatibles previstos por el planeamiento general

Cuando la incorporación de nuevos vertidos procedentes de usos industriales requiera, de forma inmediata o previsible, la ampliación de la capacidad de tratamiento de la EDAR para garantizar la atención prioritaria de los usos urbanos residenciales, la autorización de conexión, vertido, urbanización o actividad quedará condicionada a la constitución previa de una garantía financiera suficiente para asegurar la ejecución de las obras de ampliación necesarias.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Se ha considerado una ampliación de un tercio de la capacidad de las instalaciones actualmente proyectadas para la EDAR y para su valoración se ha tomado de referencia el presupuesto del proyecto: Agrupación de Vertidos y E.D.A.R. de Jédula, T.M. Arcos de la Frontera (Cádiz)”. CLAVE: A5.311.998/2111, CÓDIGO NE.T: 245155 PROMOVIDO POR LA JUNTA DE ANDALUCIA PARA TRATAR LAS AGUAS INDUSTRIALES DEL ÁMBITO SUP-13 LA MATANCILLA. La justificación se acompaña en el siguiente cuadro:

| <b>COSTES DE LA AMPLIACIÓN DE UN TERCIO DE LA EDAR</b>                                                |                                       |                 |                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
| EN BASE AL PROYECTO “Agrupación de Vertidos y E.D.A.R. de Jédula, T.M. Arcos de la Frontera (Cádiz)”. |                                       |                 |                             |                        |
|                                                                                                       | CONCEPTO                              | CANTIDAD PRESUP | PORCENTAJE DE LA AMPLIACIÓN | PRESUPUESTO AMPLIACIÓN |
| EDAR                                                                                                  | OBRA CIVIL                            | 900.118,44 €    | 10%                         | 90.011,84 €            |
|                                                                                                       | EQUIP. ELECTROMECC                    | 869.212,91 €    | 33%                         | 286.840,26 €           |
|                                                                                                       | INST ELECTRICAS                       | 306.846,21 €    | 25%                         | 76.711,55 €            |
|                                                                                                       | VARIOS                                | 33.687,25 €     | 25%                         | 8.421,81 €             |
|                                                                                                       | PUESTA EN MARCHA Y PRUEBAS            | 43.008,10 €     | 33%                         | 14.192,67 €            |
|                                                                                                       | PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL     |                 |                             | <b>476.178,14 €</b>    |
|                                                                                                       | GASTOS GENERALES                      |                 | 13%                         | 61.903,16 €            |
|                                                                                                       | BENEFICIO INDUSTRIAL                  |                 | 6%                          | 28.570,69 €            |
|                                                                                                       |                                       |                 |                             | <b>566.651,99 €</b>    |
|                                                                                                       | IVA                                   |                 | 21%                         | 118.996,92 €           |
|                                                                                                       | <b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b> |                 |                             | <b>685.648,91 €</b>    |

Dicha garantía se formalizará mediante aval bancario, seguro de caución u otro instrumento admitido en Derecho, por un importe equivalente al presupuesto base de licitación de las obras de ampliación de la EDAR, esto es, seiscientos ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho euros con noventa y un céntimos (685.648,91 €).

| <b>ESTIMACIÓN DE COSTES SINGULARES</b> |                               |                |          |
|----------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------|
| <b>CAPÍTULO</b>                        | <b>RESUMEN</b>                | <b>IMPORTE</b> | <b>%</b> |
| 1                                      | Electricidad                  | 975.000,00 €   | 37,92%   |
| 2                                      | Telefonía                     | 140.000,00 €   | 5,44%    |
| 3                                      | Gas                           | 230.000,00 €   | 8,95%    |
| 4                                      | Saneamiento                   | 750.000,00 €   | 29,17%   |
| 5                                      | Ampliación de la EDAR         | 476.178,14 €   | 18,52%   |
|                                        | TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL      | 2.571.178,14 € |          |
|                                        | GG. Y BI (19%)                | 488.523,85 €   |          |
|                                        | TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA | 3.059.701,99 € |          |

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

**2.5. GASTOS TOTALES DE LA URBANIZACIÓN**

El total de los costes de urbanización estimado asciende a:

| GASTOS                           | PRESUPUESTO DE CONTRATA | IVA              |
|----------------------------------|-------------------------|------------------|
| Costes de Urbanización interior  | 3.647.112               | 765.894          |
| Conexiones viarias               | 675.000                 | 141.750          |
| Puente entre Sectores            | 1.028.160               | 215.914          |
| Costes Singulares                | 3.059.702               | 642.537          |
| <b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b> | <b>8.409.974</b>        | <b>1.766.095</b> |

El importe de los gastos de urbanización estimados asciende a la cantidad de 8.409.974 Euros, excluido el IVA. Por lo que resulta un COSTE ESTIMADO DE REPERCUSIÓN POR m2 construido de 46.43 más IVA.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO -  
\*\*\*8513\*\* el día 15/07/2026 con un  
certificado emitido por AC FNMT Usuarios



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General  
Juan Antonio Gil Prieto  
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "MODIFICACION PUNTUAL N. 63 SECTORES SUP-13 Y SUP-14 DE JEDUIA"  
del PGOU de Arcos de la Frontera, fue *aprobado provisionalmente* en Sesión Plenaria celebrada el día 29 de junio de 2026.



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. CONTEXTO LEGAL.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 19 en el expositivo 3º del apartado 1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), (Art.62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), estableciendo como contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística una Memoria Económica que *“incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística”*.

Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la citada Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

*“El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan”*.

La memoria de viabilidad económica deberá contener:

*“Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística.

En especial se ha seguido la interpretación realizada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo en su sentencia 937/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, de la que creemos conveniente transcribir los siguientes párrafos:

«[...] en la misma STS de 30 de marzo de 2015 , de precedente cita, hemos procedido a diferenciar los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF) y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), en los siguientes términos, que hemos reproducido en las posteriores SSTs: "Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial

### **1.2. GESTION DE LA INICIATIVA.**

El documento sobre el que se plantea este informe de sostenibilidad hace referencia a la **Modificación Puntual Estructural de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera** y la **Ordenación Detallada del Sector SUP-13** ubicados en Jédula, con lo que la calificación de este sector pasará a ser de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado. Dicha modificación se ha redactado de conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y este informe forma parte inseparable de la misma.

## IX. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

**IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. (IBDI)** con C.I.F. A79850574 y domicilio social en Estafeta, Calle Alcalá 265, de Madrid, promueve la realización de la actuación. Con el objeto de establecer las directrices pormenorizadas para el desarrollo urbanístico del mencionado suelo, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural conforme a las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, si bien su desarrollo será según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Al tratarse, por lo tanto, de un desarrollo urbanístico de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la actuación correrán a cargo de los promotores de este, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En efecto, tanto las obras correspondientes a la adecuación de los accesos al sector y su enlace con la infraestructura viaria existente, como las derivadas de la adecuación de las restantes infraestructuras se llevarán a cabo íntegramente por los promotores de la Modificación, como bien se recogen en la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, sin que, como se ha dicho, afecten a la economía de los presupuestos de ningún órgano de la Administración pública.

Procedemos a continuación a analizar y evaluar el impacto que dicha actuación tendrá sobre la economía pública.

## 2. ALCANCE DE LA MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo incorpora un mandato genérico de que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse perceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental, en aras de un desarrollo sostenible definido como aquel *“que asegura que la población local pueda conseguir y mantener un nivel de bienestar aceptable y no decreciente, sin poner en peligro las oportunidades de los habitantes de áreas adyacente ni de las generaciones futuras.”*

Esta nueva exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico, en concreto, pretende conocer cuáles son las repercusiones económicas previsibles de esas decisiones, incluso antes de adoptarlas, a fin de determinar la oportunidad y conveniencia de la misma decisión planificadora, y en su caso, reconsiderarla.

En este sentido, el contenido de los Estudios Económicos-Financieros no incluye procedimiento alguno que permitan evaluar los costes públicos que conllevan el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas de manera onerosa o por cesión gratuita. Esta es, precisamente, la diferencia fundamental entre estos documentos y los informes de sostenibilidad económica, pues los primeros centran el análisis en la fase de ejecución de la actuación urbanizadora, mientras que los segundos se ocupan, del día después, es decir, del mantenimiento y conservación de las infraestructuras ejecutadas”. (...) “los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano”.

Por tanto, el Informe de Sostenibilidad Económica, tiene por objeto el análisis que se realiza del previsible impacto de las propuestas de actuaciones urbanizadoras en la Hacienda Pública tras el proceso de ejecución.

Se trata de un estudio de seguimiento de los primeros resultados ambientales y económicos de la ejecución e implementación de las propuestas del planeamiento, realizando una evaluación de los mismos. Este segundo Informe permitirá a la propia Administración que pueda contar con la oportunidad de reflexionar sobre la validez del modelo adoptado a la vista de los datos ciertos de su desenvolvimiento, y en su caso, realizar propuestas de ajustes de su programación o, incluso, propuestas de reconsideración de las propias decisiones de ordenación aprobadas si fuera preciso, evidentemente a través de los mecanismos legales habilitados para ello. Este aspecto, relacionado con el seguimiento de la actuación en la fase de ejecución, es el expresado en el 5º apartado del art.15 del TRLS 08 que concreta el “Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística”, con el siguiente tenor literal: *“Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo”.*

El objeto del presente informe de sostenibilidad económica se analiza la ejecución de las obras de urbanización necesarias para conseguir la integración en la estructura general y orgánica del territorio, concretando el saldo fiscal inherente a esta actuación urbanística y analizando el impacto que para la Hacienda Local tendrá la aparición de la nueva trama urbana como resultado del desarrollo urbanístico de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13.

El Informe de Sostenibilidad Económica en el planeamiento urbanística evalúa el impacto “económico-financiero” de la actuación urbanizadora sobre:

- a. las inversiones que corren a cargo de los promotores de la actuación.
- b. las inversiones de responsabilidad del Ayuntamiento en materia de infraestructura, y sus fuentes de financiación.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- c. las inversiones a cargo de la Comunidad Autónoma en cuanto sean servicios públicos de su competencia.
- d. los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

El presente Informe se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Haciendas Pública Local tendrá la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales, así como el Saldo Fiscal resultante.

Respecto de los gastos, dado que el desarrollo de la actuación urbanística corresponderá a la iniciativa privada no se prevé desembolso alguno al respecto por parte de las administraciones públicas, ni en conceptos considerados gastos corrientes ni en conceptos considerados inversión.

En cualquier caso, el análisis económico-financiero del coste de implantación de las infraestructuras de la nueva actuación de urbanización del Sector SUO-12 La Matancilla (anterior SUP-13 Industrial Jédula), se realiza en el Título VIII anterior.



### 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. DATOS DEL SECTOR

#### 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS DE LA ACTUACIÓN

##### 3.1.1 Ordenación Estructural y Aprovechamientos.

El Sector de la Matancilla se divide en:

| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL    |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Superficie bruta (m²)                        | 362.287,44 |
| Superficie de suelo con aprovechamiento (m²) | 362.287,44 |
| Espacios libres (m²)                         | 93.648,57  |
| Equipamientos (m²)                           | 16.408,03  |
| Edificabilidad máxima (m²)                   | 181.143,72 |
| Edificabilidad Industrial (m²)               | 126.800,60 |
| Edificabilidad terciaria (m²)                | 54.343,12  |

##### 3.1.2. Usos lucrativos

Los usos lucrativos se representan en las siguientes tablas:

| MANZANA | SUP. M²S. INDUST. | SUP. M²S. TERCARIO | COEF. EDIF. | OCUP. % | SUBPARC. (M²S.) | EDIF. MAX. (M²T.) | EDIF. GEN. | E. INDUST. SING. (M²T.) | E. INDUST. AUX. (M²T.) | E. IND. SERV. AVAN. (M²T.) | E. S. TERC. (M²T.) |
|---------|-------------------|--------------------|-------------|---------|-----------------|-------------------|------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|
| M1      |                   | 9.655,71           | 1,5092      | 60,00   | 500,00          | 14.572,07         | 0,5        |                         |                        |                            | 14.572,07          |
| M2      | 18.761,07         |                    | 1,3000      | 80,00   | 500,00          | 24.389,39         |            |                         |                        | 24.389,39                  |                    |
| M3      | 27.824,14         |                    | 0,6000      | 50,00   | 10.000,00       | 16.694,48         |            | 16.694,48               |                        |                            |                    |
| M4      |                   | 10.027,73          | 1,5092      | 60,00   | 500,00          | 15.133,51         |            |                         |                        |                            | 15.133,51          |
| M5.1    |                   | 3.272,89           | 1,5092      | 60,00   | 500,00          | 4.939,34          |            |                         |                        |                            | 4.939,34           |
| M5.2    | 12.355,53         |                    | 1,3000      | 80,00   | 500,00          | 16.062,19         |            |                         |                        | 16.062,19                  |                    |
| M6.1    |                   | 3.272,73           | 1,5092      | 60,00   | 500,00          | 4.939,09          |            |                         |                        |                            | 4.939,09           |
| M6.2    | 12.355,38         |                    | 1,0739      | 60,00   | 1.000,00        | 13.268,21         |            |                         | 13.268,21              |                            |                    |
| M7      | 6.711,40          |                    | 1,0739      | 60,00   | 1.000,00        | 7.207,25          |            |                         | 7.207,25               |                            |                    |
| M8      |                   | 9.779,64           | 1,5092      | 60,00   | 500,00          | 14.759,10         |            |                         |                        |                            | 14.759,10          |
| M9      | 11.810,04         |                    | 1,3000      | 80,00   | 500,00          | 15.353,05         |            |                         |                        | 15.353,05                  |                    |
| M10     | 15.380,33         |                    | 1,0739      | 60,00   | 1.000,00        | 16.516,65         |            |                         | 16.516,65              |                            |                    |
| M11     | 28.848,98         |                    | 0,6000      | 50,00   | 10.000,00       | 17.309,39         |            | 17.309,39               |                        |                            |                    |
| TOTAL   | 134.046,87        | 36.008,70          |             |         | 27.000,00       | 181.143,72        |            | 34.003,87               | 36.992,10              | 55.804,63                  | 54.343,12          |

#### 3.2. PLAN DE ESTAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

##### 3.2.1. Plazo de ejecución de la urbanización.

El Sector SUO-12 incluye 3 Etapas. Cada una de estas Etapas se podrá subdividir en varias fases, atendiendo a las necesidades y posibilidades de desarrollo del sector y siempre garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

1. El sector se encuentra dividido en etapas que se definen para el desarrollo temporal de las obras de urbanización.

**Obras de Urbanización de la Etapa 1 un importe estimado de 4.209.974 euros.** - comenzarán en un plazo máximo de 12 meses a partir de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses desde su inicio. Se definen dos fases en esta primera etapa.

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Fase A conlleva la ejecución de:

- Infraestructuras de servicios generales necesarios para garantizar los servicios públicos que la propuesta de ordenación demande, mejorando o reforzando las redes de infraestructuras exteriores de conexión.
- Ejecución del viario estructurante interior del sector SUP-13 desde la entrada localizada sobre la A-2200, hasta su conexión mediante un puente sobre el Arroyo de las Nortes, que lo une con el sector 14.
- Formalización y cualificación de la entrada al Sector, mediante la remodelación de la carretera A-2200 para la ejecución de un acceso en "T".

Fase B, conlleva la ejecución de:

- Ejecución del viario VP1, la ejecución de la parte del virio VS1 incluida en esta Etapa.
- Las zonas verdes ZV1 (parte incluida en esta etapa), ZV2, ZV3 y ZV4.
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes
- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos

**Obras de Urbanización de la Etapa 2 con un importe estimado de 2.200.000 euros.** - comenzarán en un plazo máximo de 24 meses a partir de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 18 meses desde su inicio. Se definen dos fases en esta segunda etapa.

Fase C conlleva la ejecución de:

- Ejecución del primer tramo del viario VP2, la ejecución de la parte del virio VS1 incluida en esta Etapa y primer tramo del viario VL2.
- La zona verde ZV1 (parte incluida en esta fase).
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes
- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.

Fase D conlleva la ejecución de:

- Ejecución del tramo del viario VP2 de esta fase, la ejecución y terminación del viario VL2 y el primer tramo del viario VL1.
- La zona verde ZV1 (parte incluida en esta fase).
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes
- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.

**Obras de Urbanización de la Etapa 3 con un coste estimado de 2.000.000 euros.** - comenzarán en un plazo máximo de 42 meses a partir de la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 18 meses desde su inicio. Se definen dos fases en esta tercera etapa.

Fase E conlleva la ejecución de:

- Ejecución del tramo del viario VP2 de esta fase y la ejecución y terminación del viario VS1.
- La zona verde ZV1 (parte incluida en esta fase).
- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes y
- Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.

Fase F conlleva la ejecución de:

- Ejecución del tramo del viario VP2 de esta fase y la ejecución y terminación del viario VL1.

INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

- Las conexiones e instalaciones urbanas correspondientes
  - Los gastos proporcionales de gestión y honorarios técnicos.
2. Las obras de urbanización podrán ser recepcionadas por el Ayuntamiento de manera independiente en cada Etapa o Fase, siempre que queden resueltas y ejecutadas correctamente tanto las conexiones exteriores como las infraestructuras interiores correspondientes a cada una de ellas. En cualquier caso, queda vinculadas a la completa urbanización del ámbito de actuación y a la recepción definitiva de las obras.
  3. Las obras de urbanización de cada Etapa se entienden finalizadas al obtener la recepción municipal de las mismas.

### **3.2.2. Plazo de ejecución de la edificación**

No se podrá edificar hasta haber cumplido los siguientes presupuestos legales establecidos en los Art. 134 de la LISTA y Art.125 del RG LISTA que son:

1. Establecimiento del sistema de actuación por compensación, mediante suscripción de Convenio Urbanístico o presentación de Proyecto de Reparcelación.
2. El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este. Esto es Aprobación Definitiva del documento de Innovación que contiene la Ordenación Detallada del sector y del Proyecto de Urbanización, firmeza vía administrativa del instrumento de equidistribución y formalización de las cesiones.
3. La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar (Art.13 de la LISTA) o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establecen en el Art 203 del RG LISTA, para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la LISTA.

En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o sirvan a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no dificulte la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el Art. 84 de la LISTA.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un periodo máximo de 48 meses para poder solicitar licencia de obras en aquellas parcelas donde aún no se hayan solicitado.

#### 4. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

Con objeto de cuantificar el impacto del desarrollo urbanístico de los Sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detallada del Sector SUP-13 en el presupuesto municipal, se incorpora la siguiente metodología:

- a. Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización.
- b. Evaluación del aumento patrimonial.
- c. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
- d. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.

##### 4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, como Administración actuante, no soporta ningún coste en inversión de las obras de urbanización del sector, siendo la propiedad del sector quien asume la totalidad de los gastos de urbanización para poner en carga las parcelas edificables.

Será a partir de la recepción de la urbanización por parte de la corporación cuando se deban asumir los costes de inversión generados por la edificación de los equipamientos públicos de competencia municipal. Siendo su eficaz desarrollo condicionado por la existencia en su momento de un Balance Fiscal positivo que permita su financiación.

##### 4.2.- EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se generan con la actuación, se materializan en la recepción de parcelas lucrativas procedentes de la cesión del 10% del Aprovechamiento Urbanístico.

Las parcelas de equipamientos ascienden a una superficie total de 16.408,03 m<sup>2</sup>, quedando distribuidas en los siguientes usos:

| EQUIPAMIENTOS (SIPS) |           |           |          |
|----------------------|-----------|-----------|----------|
|                      | Deportivo | Comercial | Social   |
| s/ordenación         | 8.771,27  | 3.818,38  | 3.818,38 |
| TOTAL                | 16.408,03 |           |          |

##### 4.3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

El objetivo es estimar el impacto de la actuación del Sector en la Hacienda Municipal. Para ello se cuantifica el gasto público corriente que supone el mantenimiento de los servicios básicos del Sector, y los ingresos estimados de la edificabilidad prevista.

##### 4.3.1 Estimación de los gastos corrientes

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

En el proceso de estimación del gasto corriente de la actuación, la información de costes procede de la contabilidad municipal (Sical) formado por la suma de las obligaciones reconocidas y las operaciones a aplicar a presupuesto comprometido en el ejercicio, descontando en su caso, la financiación afectada procedente de recursos externos. Para ello se calcula el promedio de los ejercicios cerrados (2019 Y 2020) de los gastos corrientes (capítulo 1 al 5) y la amortización del gasto en inversión (capítulo 6).

| SERVICIOS PUBLICOS PRESTADOS PÒR EL AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| PROGRAMA                                                                 | TIPOLOGÍA DE SERVICIO                    |
| 16210                                                                    | Recogida de residuos                     |
| 16230                                                                    | Tratamientos de residuos urbanos         |
| 13210                                                                    | Policia local                            |
| 44110                                                                    | Transporte colectivo urbano de viajeros  |
| 15320                                                                    | vías publicas                            |
| 16510                                                                    | alumbrado público                        |
| 16310                                                                    | limpieza viaria                          |
| 17110                                                                    | conservación y diseño de jardines        |
| 13310                                                                    | ordenación del tráfico y estacionamiento |

La repercusión de los gastos corrientes del Sector, se determina conforme a los siguientes criterios y parámetros: Los gastos vinculados al parámetro “superficie” donde se incluyen Los servicios de Policía Local; Vías Públicas; Alumbrado público; Limpieza viaria; Conservación de jardines; Ordenación del tráfico y estacionamiento. Y en segundo lugar, los gastos vinculados al parámetro “habitante”, donde se incluyen: La recogida de residuos; Tratamiento de residuos urbanos; Transporte colectivo urbano de viajeros.

1. Gastos vías públicas, Alumbrado público, Limpieza viaria y ordenación del tráfico y estacionamiento y conservación y diseño de jardines. (Datos anuales)

| ESTIMACIÓN DE GASTO CORRIENTE (EUROS) |                   |                                        |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| PROGRAMA                              | SERVICIO          | GASTO ESTIMADO TOTAL SUPERFICIE SECTOR |
| 15320                                 | Vías publicas     | 12.540                                 |
| 16510                                 | Alumbrado publico | 25.000                                 |
| 17110                                 | cons. Jardines    | 110.000                                |
| 16310                                 | Limpieza viaria   | 45.000                                 |
| 13310                                 | Ord. Trafico      | 9.000                                  |
| <b>TOTAL</b>                          |                   | <b>201.540</b>                         |

2. Recogida de residuos, tratamiento de residuos urbanos, policía local y transporte colectivo urbano de viajeros. (Datos anuales)

| ESTIMACIÓN DE GASTO CORRIENTE (EUROS) |                           |                                        |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| PROGRAMA                              | SERVICIO                  | GASTO ESTIMADO TOTAL SUPERFICIE SECTOR |
| 16210                                 | Recogida de residuos      | 70.000                                 |
| 16230                                 | Tratamiento de residuos   | 45.000                                 |
| 44110                                 | Trasnporte colec viajeros | 15.000                                 |
| <b>TOTAL</b>                          |                           | <b>130.000</b>                         |



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

| ESTIMACIÓN DE GASTO CORRIENTE (EUROS) |               |                                        |
|---------------------------------------|---------------|----------------------------------------|
| PROGRAMA                              | SERVICIO      | GASTO ESTIMADO TOTAL SUPERFICIE SECTOR |
| 13210                                 | policia local | 25.000                                 |
| <b>TOTAL</b>                          |               | <b>25.000</b>                          |

Se estiman entre el ayuntamiento de Arcos de la Frontera unos gastos totales corrientes en la prestación de servicios para el correcto funcionamiento del Sector de 356.540 Euros anuales, a costes actuales, para la completa edificación del Sector, que será necesario actualizar financieramente para ajustarlo a las previsiones temporales.

#### **4.3.2 Estimación de los ingresos corrientes**

Distinguimos una doble tipología de ingresos, los que afectan a los inmuebles y a la actividad inmobiliaria, con valoraciones individuales, y los desvinculados a la actividad inmobiliaria que se calculan sobre las previsiones de Actividades Económicas en el Sector. Así mismo, los ingresos se clasifican en permanentes (correspondiendo a la anualidad) y los de carácter puntual (que gravan en hecho imponible concreto temporalmente).

- Ingresos relacionados con los inmuebles y la actividad económica:
  - a) Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) “permanente”
  - b) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) “puntual”
  - c) Tasa de licencia urbanística “puntual”
  - d) Tasa de apertura de actividades de servicios “puntual”
  - e) Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) “puntual”
- Ingresos no relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
  - a) Impuesto sobre actividades económicas (IAE) “permanente”
  - b) Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM) “permanente”
  - c) Tasa por entrada de vehículos “permanente”
  - d) Tasa de recogida de basuras y residuos “permanente”
  - e) Otras tasas e impuestos (Expedición de documentos, Obras menores, Ocupación de la vía pública y Calas) “permanente”

##### **4.3.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**

La estimación del IBI parte de la Ordenanza Reguladora y de los datos establecidos en la Ponencia de Valores Catastrales. El valor catastral es el resultado de sumar el valor del suelo y el de la construcción y la aplicación del coeficiente corrector fijado en la ponencia (1,5) y el coeficiente de referencia al mercado (0,5). Los valores catastrales se pueden actualizar anualmente mediante las correspondientes Leyes presupuestarias.

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

El valor del suelo se obtiene de aplicar al valor de repercusión del uso correspondiente en la zona, los siguientes coeficientes correctores:

- Parcelas con varias fachadas a la vía pública: dos fachadas 1,10 y tres a más fachadas 1,15.
- Longitud de la fachada: en parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima se aplica un coeficiente corrector igual a (longitud de la fachada/longitud mínima)

La actuación se corresponde con un valor de repercusión del suelo estimado para uso terciario e industrial de 260 Euros/m<sup>2</sup>t. Aplicándose el coeficiente corrector de parcelas con varias fachadas a la vía pública (1,15). Cumpliéndose con el ordenamiento el mínimo establecido respecto a la fachada.

| USO                    | V. REPERCUSION (EUROS/M2T) | COEFICIENTE CORRECTOR FACHADAS | COEFICIENTE GASTOS Y BENEFICIOS | COEFICIENTE ACTUALIZ. MUNICIPIO | VALOR CATASTRAL SUELO (EUROS/M2T) |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| TERCIARIO E INDUSTRIAL | 260                        | 1,15                           | 1,5                             | 0,5                             | 224,25                            |

Según los datos anteriores, el valor catastral de las manzanas del sector es el siguiente:

| MANZANA      | E. INDUST. SING. (M <sup>2</sup> T.) | E. INDUST. AUX. (M <sup>2</sup> T.) | E. IND. SERV. AVAN. (M <sup>2</sup> T.) | E. S. TERC. (M <sup>2</sup> T.) | VALOR SUELO IND. SING. | VALOR SUELO IND. AUX. | VALOR SUELO IND. AVAN. | VALOR SUELO S.TERC.  |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| M1           |                                      |                                     |                                         | 14.572,07                       |                        |                       |                        | 3.267.787,14         |
| M2           |                                      |                                     | 24.389,39                               |                                 |                        |                       | 5.469.320,93           |                      |
| M3           | 16.694,48                            |                                     |                                         |                                 | 3.743.738,04           |                       |                        |                      |
| M4           |                                      |                                     |                                         | 15.133,51                       |                        |                       |                        | 3.393.690,07         |
| M5.1         |                                      |                                     |                                         | 4.939,34                        |                        |                       |                        | 1.107.645,93         |
| M5.2         |                                      |                                     | 16.062,19                               |                                 |                        |                       | 3.601.945,88           |                      |
| M6.1         |                                      |                                     |                                         | 4.939,09                        |                        |                       |                        | 1.107.591,78         |
| M6.2         |                                      | 13.268,21                           |                                         |                                 |                        | 2.975.395,85          |                        |                      |
| M7           |                                      | 7.207,25                            |                                         |                                 |                        | 1.616.224,81          |                        |                      |
| M8           |                                      |                                     |                                         | 14.759,10                       |                        |                       |                        | 3.309.728,84         |
| M9           |                                      |                                     | 15.353,05                               |                                 |                        |                       | 3.442.921,91           |                      |
| M10          |                                      | 16.516,65                           |                                         |                                 |                        | 3.703.857,76          |                        |                      |
| M11          | 17.309,39                            |                                     |                                         |                                 | 3.881.630,26           |                       |                        |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>34.003,87</b>                     | <b>36.992,10</b>                    | <b>55.804,63</b>                        | <b>54.343,12</b>                | <b>7.625.368,30</b>    | <b>8.295.478,43</b>   | <b>12.514.188,73</b>   | <b>12.186.443,76</b> |

Estimamos un valor de la construcción de 755 Euros/m<sup>2</sup>. Al tratarse de promociones de nueva construcción estimamos un coeficiente de antigüedad igual a 1, y un coeficiente de conservación normal de 1. Estimándose un valor catastral de la construcción de 390 Euros/m<sup>2</sup>.

Según los datos anteriores, el valor catastral de las manzanas del sector es el siguiente:

| MANZANA      | E. INDUST. SING. (M <sup>2</sup> T.) | E. INDUST. AUX. (M <sup>2</sup> T.) | E. IND. SERV. AVAN. (M <sup>2</sup> T.) | E. S. TERC. (M <sup>2</sup> T.) | VALOR CONST. IND. SING. | VALOR CONST. IND. AUX. | VALOR CONST. IND. AVAN. | VALOR CONST. S.TERC. |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| M1           |                                      |                                     |                                         | 14.572,07                       |                         |                        |                         | 5.683.108,08         |
| M2           |                                      |                                     | 24.389,39                               |                                 |                         |                        | 9.511.862,49            |                      |
| M3           | 16.694,48                            |                                     |                                         |                                 | 6.510.848,76            |                        |                         |                      |
| M4           |                                      |                                     |                                         | 15.133,51                       |                         |                        |                         | 5.902.069,69         |
| M5.1         |                                      |                                     |                                         | 4.939,34                        |                         |                        |                         | 1.926.340,74         |
| M5.2         |                                      |                                     | 16.062,19                               |                                 |                         |                        | 6.264.253,71            |                      |
| M6.1         |                                      |                                     |                                         | 4.939,09                        |                         |                        |                         | 1.926.246,57         |
| M6.2         |                                      | 13.268,21                           |                                         |                                 |                         | 5.174.601,48           |                         |                      |
| M7           |                                      | 7.207,25                            |                                         |                                 |                         | 2.810.825,76           |                         |                      |
| M8           |                                      |                                     |                                         | 14.759,10                       |                         |                        |                         | 5.756.050,16         |
| M9           |                                      |                                     | 15.353,05                               |                                 |                         |                        | 5.987.690,28            |                      |
| M10          |                                      | 16.516,65                           |                                         |                                 |                         | 6.441.491,76           |                         |                      |
| M11          | 17.309,39                            |                                     |                                         |                                 | 6.750.661,32            |                        |                         |                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>34.003,87</b>                     | <b>36.992,10</b>                    | <b>55.804,63</b>                        | <b>54.343,12</b>                | <b>13.261.510,08</b>    | <b>14.426.919,00</b>   | <b>21.763.806,48</b>    | <b>21.193.815,24</b> |

## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

Una vez establecido el valor catastral, le aplicamos el tipo impositivo medio estimado del 0.57%.

A continuación, estimamos el valor del IBI anual de la actuación, una vez completado el proceso edificatorio en las siguientes cantidades:

| MANZANA      | VALOR CATASTRAL       | TIPO IMPOSITIVO | CUOTA LÍQUIDA ANUAL ESTIMADA |
|--------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|
| M1           | 8.950.895,22          | 0,57            | 51.020,10                    |
| M2           | 14.981.183,42         |                 | 85.392,75                    |
| M3           | 10.254.586,80         |                 | 58.451,14                    |
| M4           | 9.295.759,76          |                 | 52.985,83                    |
| M5.1         | 3.033.986,67          |                 | 17.293,72                    |
| M5.2         | 9.866.199,59          |                 | 56.237,34                    |
| M6.1         | 3.033.838,35          |                 | 17.292,88                    |
| M6.2         | 8.149.997,33          |                 | 46.454,98                    |
| M7           | 4.427.050,57          |                 | 25.234,19                    |
| M8           | 9.065.779,00          |                 | 51.674,94                    |
| M9           | 9.430.612,19          |                 | 53.754,49                    |
| M10          | 10.145.349,52         |                 | 57.828,49                    |
| M11          | 10.632.291,58         |                 | 60.604,06                    |
| <b>TOTAL</b> | <b>111.267.530,01</b> |                 | <b>634.224,92</b>            |

### 4.3.2.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La base de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra y se entiende por tal el coste de ejecución material. Según lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal que regula este impuesto, su cálculo se realiza a partir de la tipología de construcción de las manzanas previstas en el sector y las bases de cálculos de las obras establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas. Se establece una tasa del 2,70 % según la normativa vigente.

Para incorporar los valores reales de recaudación de ICIO es necesario basarse en valores reales de construcción como los disponibles en las Estadísticas de los costes medios de ejecución de los distintos tipos de obra: Industrial, 530 euros/m2 y Terciario 680 euros/m2.

| RECAUDACIÓN IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ESTIMACIÓN) |                         |                        |                            |                    |                       |                 |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| MANZANA                                                                    | E. INDUST. SING. (M²T.) | E. INDUST. AUX. (M²T.) | E. IND. SERV. AVAN. (M²T.) | E. S. TERC. (M²T.) | BASE IMPOSIBLE        | TIPO IMPOSITIVO | CUOTA LÍQUIDA       |
| M1                                                                         |                         |                        |                            | 14.572,07          | 9.909.008,95          | 2,70            | 267.543,24          |
| M2                                                                         |                         |                        | 24.389,39                  |                    | 12.926.377,23         |                 | 349.012,19          |
| M3                                                                         | 16.694,48               |                        |                            |                    | 8.848.076,52          |                 | 238.898,07          |
| M4                                                                         |                         |                        |                            | 15.133,51          | 10.290.788,18         |                 | 277.851,28          |
| M5.1                                                                       |                         |                        |                            | 4.939,34           | 3.358.747,96          |                 | 90.686,20           |
| M5.2                                                                       |                         |                        | 16.062,19                  |                    | 8.512.960,17          |                 | 229.849,92          |
| M6.1                                                                       |                         |                        |                            | 4.939,09           | 3.358.583,77          |                 | 90.681,76           |
| M6.2                                                                       |                         | 13.268,21              |                            |                    | 7.032.150,73          |                 | 189.868,07          |
| M7                                                                         |                         | 7.207,25               |                            |                    | 3.819.840,14          |                 | 103.135,68          |
| M8                                                                         |                         |                        |                            | 14.759,10          | 10.036.190,02         |                 | 270.977,13          |
| M9                                                                         |                         |                        | 15.353,05                  |                    | 8.137.117,56          |                 | 219.702,17          |
| M10                                                                        |                         | 16.516,65              |                            |                    | 8.753.822,13          |                 | 236.353,20          |
| M11                                                                        | 17.309,39               |                        |                            |                    | 9.173.975,64          |                 | 247.697,34          |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>34.003,87</b>        | <b>36.992,10</b>       | <b>55.804,63</b>           | <b>54.343,12</b>   | <b>104.157.639,00</b> |                 | <b>2.812.256,25</b> |

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

**4.3.2.3. Tasa por Licencia Urbanística**

Este tipo de tasa puede ser de dos tipos, las licencias de obras mayores con una cuota media estimada del 1,50% sobre la base de cálculo y por las licencias de ocupación con una cuota del 0,25%.

Obteniéndose las siguientes estimaciones para el desarrollo edificatorio completo del Sector:

| RECAUDACIÓN TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS (ESTIMACIÓN) |                         |                        |                            |                    |                       |                 |                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| MANZANA                                                   | E. INDUST. SING. (M²T.) | E. INDUST. AUX. (M²T.) | E. IND. SERV. AVAN. (M²T.) | E. S. TERC. (M²T.) | BASE IMPONIBLE        | TIPO IMPOSITIVO | CUOTA LÍQUIDA       |
| M1                                                        |                         |                        |                            | 14.572,07          | 9.909.008,95          | 1,75            | 173.407,66          |
| M2                                                        |                         |                        | 24.389,39                  |                    | 12.926.377,23         |                 | 226.211,60          |
| M3                                                        | 16.694,48               |                        |                            |                    | 8.848.076,52          |                 | 154.841,34          |
| M4                                                        |                         |                        |                            | 15.133,51          | 10.290.788,18         |                 | 180.088,79          |
| M5.1                                                      |                         |                        |                            | 4.939,34           | 3.358.747,96          |                 | 58.778,09           |
| M5.2                                                      |                         |                        | 16.062,19                  |                    | 8.512.960,17          |                 | 148.976,80          |
| M6.1                                                      |                         |                        |                            | 4.939,09           | 3.358.583,77          |                 | 58.775,22           |
| M6.2                                                      |                         | 13.268,21              |                            |                    | 7.032.150,73          |                 | 123.062,64          |
| M7                                                        |                         | 7.207,25               |                            |                    | 3.819.840,14          |                 | 66.847,20           |
| M8                                                        |                         |                        |                            | 14.759,10          | 10.036.190,02         |                 | 175.633,33          |
| M9                                                        |                         |                        | 15.353,05                  |                    | 8.137.117,56          |                 | 142.399,56          |
| M10                                                       |                         | 16.516,65              |                            |                    | 8.753.822,13          |                 | 153.191,89          |
| M11                                                       | 17.309,39               |                        |                            |                    | 9.173.975,64          |                 | 160.544,57          |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>34.003,87</b>        | <b>36.992,10</b>       | <b>55.804,63</b>           | <b>54.343,12</b>   | <b>104.157.639,00</b> |                 | <b>1.822.758,68</b> |

**4.3.2.4. Tasa por Apertura de Actividades Económicas**

Dicha tasa se calcula conforme en función de la superficie útil (m2) y de la categoría de la calle y en función de las características definidas en la actuación con una tipología industrial o terciaria. Con objeto de estimar la tasa por la apertura de actividades en la actuación, debemos estimar la superficie media de los locales y naves.

La estimación de esta tasa es la siguiente para el conjunto de la actuación:

| TASA POR APERTURA DE ACTIVIDADES (ESTIMACIÓN) |                         |                        |                            |                    |                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|
| MANZANA                                       | E. INDUST. SING. (M²T.) | E. INDUST. AUX. (M²T.) | E. IND. SERV. AVAN. (M²T.) | E. S. TERC. (M²T.) | TARIFA ESTIMADA ACTIVIDAD |
| M1                                            |                         |                        |                            | 14.572,07          | 35.000,00                 |
| M2                                            |                         |                        | 24.389,39                  |                    | 45.000,00                 |
| M3                                            | 16.694,48               |                        |                            |                    | 67.000,00                 |
| M4                                            |                         |                        |                            | 15.133,51          | 65.000,00                 |
| M5.1                                          |                         |                        |                            | 4.939,34           | 47.000,00                 |
| M5.2                                          |                         |                        | 16.062,19                  |                    | 65.000,00                 |
| M6.1                                          |                         |                        |                            | 4.939,09           | 65.000,00                 |
| M6.2                                          |                         | 13.268,21              |                            |                    | 47.000,00                 |
| M7                                            |                         | 7.207,25               |                            |                    | 52.000,00                 |
| M8                                            |                         |                        |                            | 14.759,10          | 30.000,00                 |
| M9                                            |                         |                        | 15.353,05                  |                    | 47.000,00                 |
| M10                                           |                         | 16.516,65              |                            |                    | 65.000,00                 |
| M11                                           | 17.309,39               |                        |                            |                    | 80.000,00                 |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>34.003,87</b>        | <b>36.992,10</b>       | <b>55.804,63</b>           | <b>54.343,12</b>   | <b>710.000,00</b>         |

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13**

**4.3.2.5. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)**

La tipología comercial de la actuación es la industrial terciaria. A efectos de estimar los ingresos en este Sector en concepto del presente impuesto se tendrá en cuenta las tarifas fijadas en el RDL 1175/90 de 28 de Septiembre, que podrán ser modificadas por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Sobre esta tarifa se aplicará un coeficiente de ponderación determinado en función del importe neto de la cifra de negocios. Debido a la imposibilidad de estimar de forma correcta la cifra de negocios de la empresa que se instale, se aplica el promedio de los rangos establecidos en la tabla publicada (entre 10 y 50 millones), estimándose los siguientes valores:

| IMPUESTO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (ESTIMACIÓN) |                                         |                                       |                                            |                                    |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| MANZANA                                          | E. INDUST.<br>SING. (M <sup>2</sup> T.) | E. INDUST.<br>AUX. (M <sup>2</sup> T) | E. IND. SERV.<br>AVAN. (M <sup>2</sup> T.) | E. S. TERC.<br>(M <sup>2</sup> T.) | CUOTA<br>LÍQUIDA  |
| M1                                               |                                         |                                       |                                            | 14.572,07                          | 41.351,67         |
| M2                                               |                                         |                                       | 24.389,39                                  |                                    | 69.210,61         |
| M3                                               | 16.694,48                               |                                       |                                            |                                    | 47.374,51         |
| M4                                               |                                         |                                       |                                            | 15.133,51                          | 29.911,69         |
| M5.1                                             |                                         |                                       |                                            | 4.939,34                           | 9.762,69          |
| M5.2                                             |                                         |                                       | 16.062,19                                  |                                    | 31.747,24         |
| M6.1                                             |                                         |                                       |                                            | 4.939,09                           | 9.762,22          |
| M6.2                                             |                                         | 13.268,21                             |                                            |                                    | 26.224,88         |
| M7                                               |                                         | 7.207,25                              |                                            |                                    | 14.245,26         |
| M8                                               |                                         |                                       |                                            | 14.759,10                          | 27.693,73         |
| M9                                               |                                         |                                       | 15.353,05                                  |                                    | 28.808,20         |
| M10                                              |                                         | 16.516,65                             |                                            |                                    | 30.991,55         |
| M11                                              | 17.309,39                               |                                       |                                            |                                    | 32.479,04         |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>34.003,87</b>                        | <b>36.992,10</b>                      | <b>55.804,63</b>                           | <b>54.343,12</b>                   | <b>399.563,27</b> |



## **5. BALANCE FISCAL MUNICIPAL EN LA ACTUACIÓN: ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación, se analiza el impacto económico sobre el presupuesto municipal. El sector debe ser autosuficiente en su mantenimiento. Respecto al Saldo fiscal por año se repercuten los ingresos y gastos conforme a las siguientes tipologías:

a. Ingresos:

- IBI, ICIO y las tasas por licencias urbanísticas, en función de la edificación prevista. Las parcelas sin edificar tributarán sólo por el IBI de los solares.
- Las tasas por apertura de actividades.
- El IAE conforme a la demanda de locales.
- El IVTM, en función de la población.

b. Gastos:

- Los gastos vinculados al parámetro “superficie”, como la policía local, vías públicas, alumbrado público, limpieza viaria, conservación de jardines, ordenación del tráfico.
- Los gastos vinculados como la recogida de residuos, tratamiento de residuos urbanos, transporte colectivo de viajeros.

El saldo fiscal anual se estima bajo dos perspectivas, la primera incluye la totalidad de los ingresos, tanto los de carácter permanente como los de carácter puntual. En la segunda, el enfoque está basado en que la sostenibilidad económica del sector a largo plazo depende exclusivamente de los ingresos asociados a la existencia de actividades económicas en el mismo, por lo que se contemplan únicamente los ingresos permanentes.

Los dos conceptos que determinan la sostenibilidad económica del proyecto son: EL SALDO FISCAL ANUAL que se define como la diferencia entre los ingresos y gastos, obteniéndose un valor medio para la proyección temporal y EL VALOR ACTUAL NETO (VAN), valor presente de los flujos de caja netos originados por el Proyecto. La tasa de descuento aplicada será la misma que el valor alcanzado por la financiación bancaria media estimada (0,6158%).

En el presente informe optamos por la realización del Escenario normalizado (ejecución de la edificación a ritmo adecuado a la demanda media al año desde el 2024 hasta el 2100). El escenario recesivo no se incorpora por su reducida probabilidad.

Siguiendo los criterios definidos en el presente informe, la estimación del horizonte temporal, la proyección de los ingresos y gastos, el cálculo del saldo fiscal anual y el VAN, se incorporan a continuación los cuadros resumen con los valores obtenidos agrupados en 4 periodos.

# INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

## 6. CONCLUSIONES

Con los datos obtenidos, los resultados según el escenario previsto son los siguientes:

| PROYECCIÓN ESTIMADA DE INGRESOS Y GASTOS DEL SECTOR<br>(ESCENARIO CONSERVADOR DE MERCADO) 2024-2100 |         |           |           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| AÑO                                                                                                 | 2024    | 2044      | 2064      | 2100      |
| INGRESOS                                                                                            |         |           |           |           |
| IBI                                                                                                 | 63.422  | 190.266   | 380.532   | 761.064   |
| ICIO                                                                                                | 281.225 | 843.675   | 1.687.350 | 3.374.700 |
| Tasas Licencias Urbanísticas                                                                        | 182.275 | 546.825   | 1.093.650 | 2.187.300 |
| Tasas aperturas actividades                                                                         | 71.000  | 213.000   | 426.000   | 852.000   |
| IAE                                                                                                 | 39.956  | 119.868   | 239.736   | 479.472   |
| TOTAL INGRESOS CORRIENTES                                                                           | 637.878 | 1.913.634 | 3.827.268 | 7.654.536 |
| Actualización IPC                                                                                   | 1,3     |           |           |           |
| T. INGRESOS ACTUALIZADOS                                                                            | 829.241 | 2.487.724 | 4.975.448 | 9.950.897 |
| GASTOS                                                                                              |         |           |           |           |
| Vías Públicas                                                                                       | 12.540  | 37.620    | 75.240    | 150.480   |
| Alumbrado Público                                                                                   | 25.000  | 75.000    | 150.000   | 300.000   |
| Recogida residuos                                                                                   | 70.000  | 210.000   | 420.000   | 840.000   |
| Tratamiento residuos                                                                                | 45.000  | 135.000   | 270.000   | 540.000   |
| Limpieza viaria                                                                                     | 45.000  | 135.000   | 270.000   | 540.000   |
| Conservación jardines                                                                               | 110.000 | 330.000   | 660.000   | 1.320.000 |
| Policía Local                                                                                       | 25.000  | 75.000    | 150.000   | 300.000   |
| Transporte de viajeros                                                                              | 15.000  | 45.000    | 90.000    | 180.000   |
| TOTAL GASTOS CORRIENTES                                                                             | 347.540 | 1.042.620 | 2.085.240 | 4.170.480 |
| Actualización IPC                                                                                   | 1,3     |           |           |           |
| T. GASTOS ACTUALIZADOS                                                                              | 451.802 | 1.355.406 | 2.710.812 | 5.421.624 |
|                                                                                                     |         |           |           |           |
| <b>SALDO FISCAL</b>                                                                                 | 377.439 | 1.132.318 | 2.264.636 | 4.529.273 |
| <b>VAN</b>                                                                                          | 375.000 | 113.000   | 2.250.000 | 3.752.000 |
| <b>VAN ACUMULADO</b>                                                                                | 375.000 | 113.000   | 2.250.000 | 3.752.000 |

### o ESCENARIO NORMALIZADO

Bajo el escenario normalizado, siendo el horizonte temporal para la completa puesta en carga de la edificación del Sector de 79 años, desde la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.

Bajo el criterio de este escenario proyectado, el valor medio obtenido del SALDO FISCAL ANUAL para el conjunto del período considerado alcanza los valores del intervalo (413.255-4.959.054) Euros.- alcanzando el Valor Actualizado Neto acumulado (VAN) una cuantía positiva en el intervalo (375.000-3.752.000)Euros.-

En este punto es necesario aclarar que estos valores son teóricos y un tanto predictivos, ya que están calculados bajo la premisa de que la sostenibilidad económica del Sector a largo plazo depende exclusivamente de los ingresos asociados a la presencia de actividades económicas en el Sector.

Con los datos obtenidos bajo este escenario, el impacto del desarrollo urbanístico de la actuación es totalmente POSITIVO para la Hacienda Local, siendo por lo tanto sostenible económicamente la actuación urbanística.