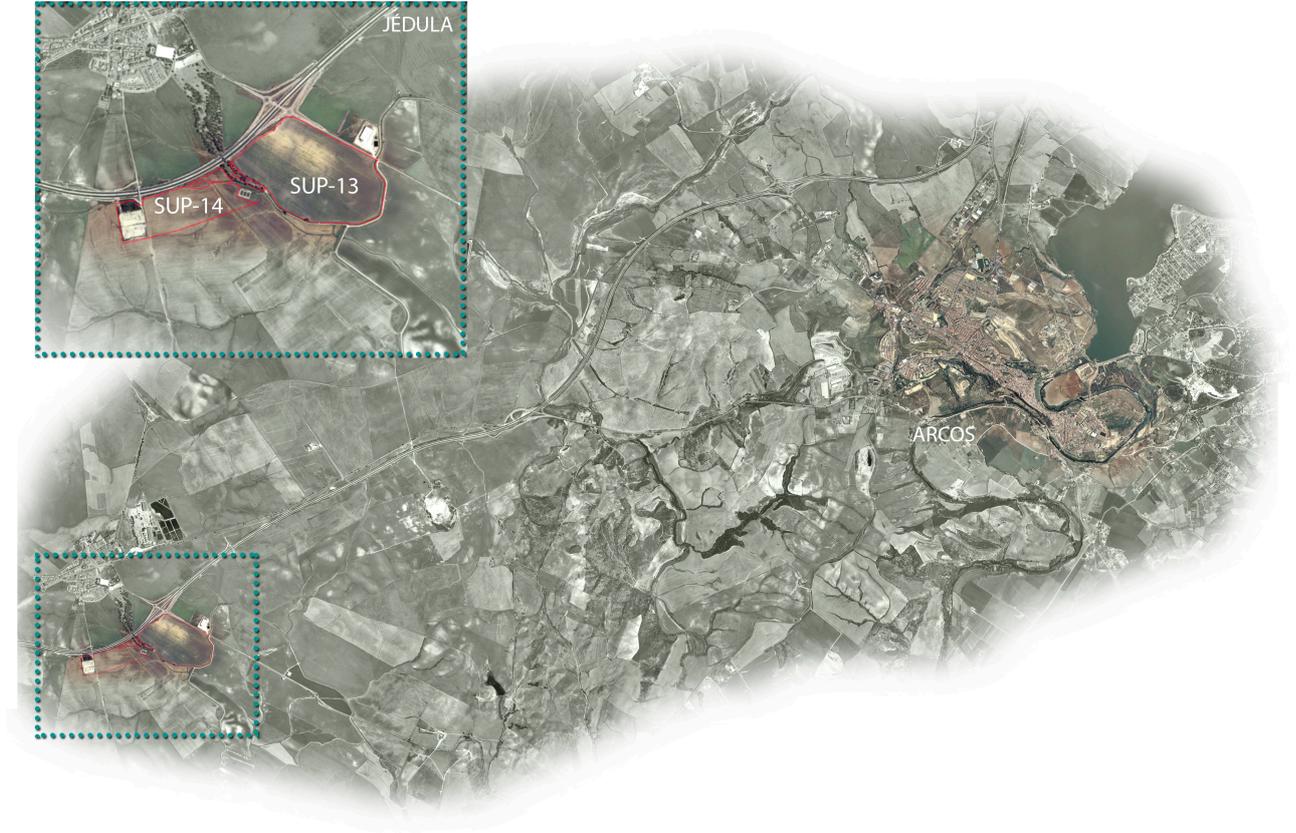




# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº 63

## SECTORES SUP-13 Y SUP-14. JÉDULA



APROBACIÓN INICIAL



## 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)



- 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
- 5.8. SERVICIOS AFECTADOS. REPOSICIÓN

**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**

- CAPITULO 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
- P.I.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- P.I.10. INFRAESTRUCTURAS Y AFECIONES 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 Y SECCIONES GENERALES Y TRANSVERSALES
  - P.O.4b. 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 TELEFONÍA Y COMUNICACIONES
  - 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

## RESUMEN EJECUTIVO

---

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 03 de los anexos SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y  
Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

## ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

# 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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**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.

## I. ANTECEDENTES

## 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. presento 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.

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 03 de los anexos SIP-13 Y SIP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

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

## DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO 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

N.º Expediente: EAE-09/2021

### 1. ANTECEDENTES.

En fecha de 1 de diciembre de 2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en 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 3/2015, de 29 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encontraba sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 20 de diciembre de 2021, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter 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 procede a elaborar 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.

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

### 2. OBJETO DE LA REVISIÓN.

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.
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.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico



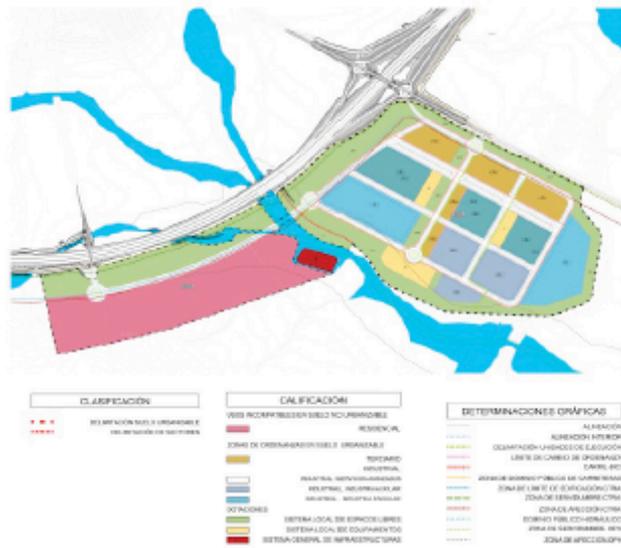
INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63.  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13



- 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.

- 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. 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. 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 en esta alternativa es 97.656,40 m2.
- La superficie industrial en esta alternativa es de 134.233,10



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
 11008 Cádiz  
 Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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



Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

### 3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

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

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

A los efectos previstos en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Documento de Alcance se pondrá a disposición del público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

### 4. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:

#### 4.1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- Ámbito de actuación del planeamiento.
- Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- Descripción de las distintas alternativas consideradas.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784OQCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

#### 4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- Descripción de los usos actuales del suelo.
- Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- Identificación de afecciones a dominios públicos.
- Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

#### 4.3. Identificación y valoración de impactos.

- Examen y valoración de las alternativas estudiadas, justificación de la alternativa elegida.
- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, presentado especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidad de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

#### 4.4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento.

- Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

#### 4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

- Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

#### 4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

- Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental realizada.
- El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784GCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 5. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, la Delegación Territorial informa lo siguiente:

### 5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con carácter previo a la formulación del mismo, así, de acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se identificará, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación del plan.

Es por ello, que de acuerdo con el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la descripción de las determinaciones del planeamiento que contenga el Estudio Ambiental Estratégico, se desarrollará convenientemente la descripción de las distintas alternativas consideradas, y en la identificación y valoración de impactos, el examen y valoración de las alternativas estudiadas, así como la justificación de la alternativa elegida.

En este sentido, deberá incluir de manera esquemática una descripción de las distintas opciones o alternativas tenidas en cuenta, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas. Esto se hará mediante el análisis de las ventajas e inconvenientes de las zonas de expansión o crecimiento urbanístico posible del municipio, y en particular las que se refieren a los usos globales vinculantes propuestos, la localización de los distintos sistemas generales u otras decisiones estratégicas.

### 5.2. Contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la presente Revisión del Planeamiento General conlleva la necesidad de revisar la zonificación acústica en su ámbito territorial, ya que supone modificaciones en los usos del suelo.

Conforme al artículo 43 del Decreto 6/2012, la Revisión del Plan General deberá incluir entre la documentación comprensiva del Estudio Ambiental Estratégico un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento. El contenido mínimo del Estudio Acústico para los instrumentos de planeamiento urbanístico, será el establecido en la instrucción técnica 3, punto 4. Dicho estudio acústico comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbre acústica que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

En lo que respecta al "análisis de la situación existente" el Estudio Acústico se puede realizar mediante mera descripción del territorio y sus condiciones acústicas, aportando si existiesen estudios acústicos de la zona o simplemente mediante una serie de mediciones acústicas "in situ" que permitan evaluar la realidad acústica actual de dicha área. El "estudio predictivo" será realizado mediante los métodos de cálculo definidos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta, Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPST4EN	<a href="https://we050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://we050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Es copia auténtica de documento electrónico



Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cual será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruídos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

### 5.3. Contaminación lumínica.

La Innovación del Plan General adoptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Éste establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

### 5.4. Adecuación paisajista.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

### 5.5. Cambio Climático.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

Igualmente, deberá incluir los posibles efectos significativos del planeamiento en el medio

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://we050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://we050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico





Junta de Andalucía

ambiente correspondiente a los factores climáticos, esto es, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la intervención entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Por último, las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la Revisión, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

#### 5.6. Salud.

De acuerdo con la normativa en vigor, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el presente Instrumento de Planeamiento podría estar sometido a Evaluación de Impacto en Salud, por lo que deberán dirigirse a la Consejería competente en materia de salud, a los efectos de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que deba realizarse la valoración del impacto en la salud, si fuera el caso.

#### 5.7. Protección Patrimonio Histórico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones que pueda realizar mediante emisión de informe el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz, de fecha 28 de junio de 2022, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. A continuación se extraen las principales consideraciones, debiéndose atender a su contenido completo:

Según lo analizado, se informa favorablemente el documento de la Modificación Puntual núm. 63 del PGOU de Arcos de la Frontera de los Sectores SUP-13 y SUP-14 y Ordenación Detallada del SUP-13 en la barriada de la Jédula, 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 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 obra.

#### 5.8. Medio Natural.

En relación con el Medio Natural se informa que según se desprende del informe emitido de fecha 21 de febrero de 2022, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance:

Analizada la documentación incluida en el expediente referenciado se informa que en lo tocante a materias competencia de este servicio no existe inconveniente en que se lleve a cabo la modificación puntual citada en ambos sectores.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPST4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Es copia auténtica de documento electrónico





### 5.9. Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 6 de junio de 2022, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance. En dicho informe se detalla toda la información que debe entregarse y los condicionados del plan para ser considerado favorable por parte del servicio. Debe analizarse y ser tenido en cuenta en toda su extensión.

### 5.10. Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras.

Si bien, la consulta a este servicio puede no estar relacionado con las afecciones ambientales, se ofrece para ser tenida en cuenta en la aprobación inicial y provisional. Según se desprende del informe emitido de fecha 8 de marzo de 2022 y que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance:

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-2200 con la autovía A-382. Esta conexión es inviable.

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 esta 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 fina 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.

Sirva esta información como adelanto para la modificación del presente plan al momento de solicitar los informes sectoriales.

### 6. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el presente Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.g) en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan 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.

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.k) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, una vez se

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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



apruebe provisionalmente el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho expediente **se remitirá a esta Delegación Territorial en el plazo máximo de 15 meses desde la notificación del Documento de Alcance, y deberá contener** (de acuerdo con el artículo 38.5.):

- **Estudio Ambiental Estratégico** aprobado provisionalmente.
- **Documento de planeamiento** aprobado provisionalmente.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La citada documentación será presentada en soporte papel y digital, debidamente diligenciada.

De acuerdo con el artículo 95 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre*, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

\*\*\*\*\*

De acuerdo con todo lo expuesto y conforme a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta delegación territorial procede a emitir el **Documento de Alcance** 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** formulada por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL  
Fdo.-**DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'



ANEXO I

- **D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.**
- **Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Carreteras**
- **Servicio de Gestión del Medio Natural**
- **Servicio de D.P.H. y Calidad de Aguas.**

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.  
11008 Cádiz  
Teléf. 956 00 87 00

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	18/07/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmVT5784QCKDRJ3MFAKVNPTS4EN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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



Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico  
Delegación Territorial en Cádiz

INFORME SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 63 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP-14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13 EN LA BARRIADA DE LA JÉDULA.

Expte.: A-43/22 (1466)

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial escrito de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitando emisión de Informe sobre la posible incidencia en materias de nuestra competencia (Cultura y Patrimonio Histórico), sobre la Modificación Puntual núm. 63 del PGOU de Arcos de la Frontera de los Sectores SUP-13 y SUP-14 y Ordenación Detallada del SUP-13 en la barriada de la Jédula. (Su expte.: EAE-09/2021).

Para ello aporta la documentación técnica necesaria, consistente en el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Innovación del PGOU.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en reunión celebrada el día 1 de diciembre de 1994, adoptó aprobar definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arcos de la Frontera y, posteriormente, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 1995 aceptó el documento correspondiente al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana. Dicho Plan General fue Adaptado Parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de junio de 2010.

Por Resolución de 31 de julio de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cádiz, se aprobó definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 32 del PGOU de Arcos de la Frontera "Reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable sectorizado para uso industrial. Desde esta Delegación Territorial, se emitió informe arqueológico en relación a esta Modificación Puntual, estableciendo medidas para la protección del patrimonio arqueológico consistente en una Prospección Arqueológica Superficial, previamente a que se produzca cualquier movimiento de tierras, de todo el área proyectada, con el objetivo de delimitar los dos yacimientos arqueológicos inventariados, La Loma de Pedro Alonso y La Matancilla, y para determinar el alcance de las posibles afecciones que se puedan producir sobre los vestigios arqueológicos.

El Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en sesión plenaria el 21 de diciembre de 2010 aprobó provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-13 "Jédula Industrial" y el Plan Parcial



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PALOMA MOYA CUENCA	28/06/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJAVHL9X3AKYUJF8YUBAWLC96V43	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 22 de marzo 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



Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

de Ordenación del sector SUP-14 "Jédula Industrial". Durante la tramitación de ambos planes, los mismos fueron informados por esta Delegación Territorial, estableciendo como cautela de protección del patrimonio arqueológico un estudio arqueológico previo a cualquier remoción de terreno, consistiendo en Sondeos Arqueológicos, con el fin de evaluar la afección de las obras sobre los yacimientos arqueológicos y evitar daños a los mismos.

## DOCUMENTO:

La presente Modificación Puntual Estructural de los sectores SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera y la Ordenación Detalla del sector SUP-13 ubicados en Jédula tiene el objeto de establecer las directrices para el desarrollo urbanísticos de ambos sectores, completando y desarrollando las determinaciones de la ordenación estructural.

Para el SUP-13, se modifica su calificación con lo que este sector pasará de ser Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-13). La Ordenación Detallada del SUO-13 contempla tres unidades de ejecución o fases independientes.

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 la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-14). Posibilitando el desarrollo parcial del suelo productivo, a través de un Proyecto de Actuación, hasta que sea viable su desarrollo completo.

El ámbito de trabajo se sitúa al oeste del término municipal de Arcos de la Frontera y abarca los sectores SUP-13 y SUP-14 situados al sur del núcleo de Jédula, 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. La superficie del SUP-13 es de 363.239,34 m<sup>2</sup> y la del SUP-14 de 174.821,84 m<sup>2</sup>, sumando una superficie total de 538.061,18 m<sup>2</sup>.

Del apartado Evaluación cualitativa de los impactos en la fase de construcción del Documento Inicial Estratégico, cabe destacar lo establecido en referencia al patrimonio: "Hay una posible zona de afección arqueológica. La Consejería de Cultura dictaminará las actuaciones a realizar en esa zona. De todas formas, si apareciera un hallazgo casual durante las obras, éstas se paralizarán y se avisará a la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura de Cádiz. Será necesaria la presencia de un arqueólogo en el movimiento de tierras".

## INFORME:

El ámbito de la presente Innovación se encuentra en el oeste del término municipal de Arcos de la Frontera, corresponde con los sectores SUP-13 y SUP-14, junto al núcleo poblacional de la Jédula y ocupa una superficie de cerca de 54 ha. En esta zona no existe ningún Bien de Interés Cultural ni se encuentra en el entorno de protección de alguno.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PALOMA MOYA CUENCA	28/06/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	BndJAVHL9X3AKYUJF8YU8AWLC98V43	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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



Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

El término municipal de Arcos de la Frontera se caracteriza por su alta densidad arqueológica, existiendo numerosos importantes yacimientos arqueológicos, dada la continua e intensa ocupación antrópica de estos territorios desde la prehistoria hasta nuestros días.

Consultada la base de datos del patrimonio arqueológica de esta Delegación Territorial, se comprueba que en el ámbito existen dos yacimientos arqueológicos revisados, el yacimiento de “La Matancilla” (sector SUP-13) y el de “Loma de Pedro Alonso” (sector SUP-14). A su vez, próximo al área de intervención se localizan otros yacimientos arqueológicos como “La Matanza”, “Jédula”, “Colegio Nuevo” y “Casa Colorá”.

Por lo anteriormente expuesto, se considera necesario establecer cautelas arqueológicas, que deberán ser recogidas por el documento de Modificación Puntual del PGOU, consistentes en prospección superficial de los terrenos y sondeos arqueológicos que permitan la delimitación de los yacimientos, con objeto de obtener un diagnóstico que sirva de base para el establecimiento de nuevas cautelas arqueológicas, en caso de afección a estructuras de bienes patrimoniales. Estas cautelas arqueológicas serán previas a la ejecución de las obras que se realicen como consecuencia de esta Innovación del Plan.

## CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa favorablemente el documento de la Modificación Puntual núm. 63 del PGOU de Arcos de la Frontera de los Sectores SUP-13 y SUP-14 y Ordenación Detallada del SUP-13 en la barriada de la Jédula, 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 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 obra.

**POR EL SERVICIO DE BIENES CULTURALES.**  
**La Conservadora del Patrimonio. Arquitecta**  
**Fdo.: Paloma Moya Cuenca**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	PALOMA MOYA CUENCA	28/06/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAVHL9X3AKYUJF8YU8AWLC96V43	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</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



Consejería de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

Delegación Territorial de Cádiz

**INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS**

ASUNTO: E.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 lo siguiente:

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-2200 con la autovía A-382. Esta conexión es inviable.

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 fina 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  
Fdo.: Alberto Bas Dutor

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

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



ALBERTO BAS DUTOR

08/03/2022

PÁGINA 1/1

VERIFICACIÓN

BndJA8JY(C6NMFM)BNQKNVTRZKW2RDS

<https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/>



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

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: 023/SGMN/22

Fecha: 08/02/22

Asunto: Consulta EAE-09/2021 Doc Inicial Estratégico innovación PGOU Arcos Fra MP PGOU SECTORES SUP13 Y SUP14 JÉDULA, ARCOS DE LA FRONTERA

Remitente: Servicio de Gestión del Medio Natural (Dpto. de Geodiversidad y Biodiversidad)

Destinatario: Servicio de Prot. Ambiental (Dpto. de Costas)

Analizada la documentación incluida en el expediente referenciado se informa que en lo tocante a materias competencia de este servicio no existe inconveniente en que se lleve a cabo la modificación puntual citada en ambos sectores.

EL ASESOR TÉCNICO DE  
GEO Y BIODIVERSIDAD  
Fdo: Federico L. Sobol Aguirre

EL JEFE DE DPTO. DE  
GEO Y BIODIVERSIDAD  
Fdo: José M. López Vázquez

Vº Bº EL JEFE DE  
DEL MEDIO NATURAL  
Fdo: Juan A. Martín Gómez



JUAN ANTONIO MARTIN GOMEZ		10/02/2022	PÁGINA 1/1
FEDERICO LUIS SOBOL AGUIRRE			
FEDERICO LUIS SOBOL AGUIRRE			
VERIFICACION	BndJÁ45PZJZLS9ZEM43KHNr2BXU8E7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





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

## Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico, en el trámite de EAE 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)

### **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 Excmo. 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.



RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 1/19
VERIFICACION	BndJÁk3ZXtSHFwH9JKFRFW/GW64SDA	<a href="http://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">http://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**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.

**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.



RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 2/19
VERIFICACION	BndJÁk3ZXTSHFwH9JKFRFW/GWE46DÀ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



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 quedó 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.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 3/19
VERIFICACIÓN	BndJAw3ZXTSHFWH9JKFRFW/GWE46DA	<a href="https://ws050.juntadesandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadesandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	







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.

Ambos sectores deben costear el puente sobre el arroyo de las Nortes del viario estructurante que los conecta. Dicho importe será proporcional al aprovechamiento que cada sector sea susceptible de materializar. Su desarrollo no será necesaria 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.

## **INFORME:**

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

En la documentación presentada, en relación con la presencia de dominio público hidráulico y las zonas inundables asociadas al mismo se expone:

*"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 las Nortes, que recoge la totalidad de las aguas que se generan en el sector.*

(...)

*Por ello, teniendo en cuenta las evidencias descritas anteriormente, el arroyo innominado no puede considerarse de naturaleza privada, siendo por lo tanto un cauce perteneciente al Dominio Público Hidráulico."*

Se adjunta enlace consigna desde donde se podrá descargar la delimitación técnica del cauce que atraviesa el sector en la pedanía de Jédula y las avenidas de inundabilidad del arroyo Nortes extraídas del estudio Hidrológico-Hidráulico de la Cuenca Hidrográfica del Río Guadalete para su incorporación a la documentación del planeamiento.

<https://consigna.juntadeandalucia.es/83a74097c0ac045b111f9d9a8895e8e5>

	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	06/06/2022	PÁGINA 5/19
VERIFICACIÓN	BndJÅw3ZXTSHFWH9JKFRFW/GWE46DÀ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





A continuación, se exponen las consideraciones en relación a la afección al DPH y las zonas inundables asociadas al mismo que han de ser tenidas en cuenta e incorporarse en la documentación correspondiente 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”:

#### De la delimitación del DPH.

- Los planes con incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico y los actos de las Entidades Locales, en su ámbito territorial, incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado la Administración Hidráulica, la delimitación técnica de la línea de deslinde y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. Así mismo, recogerá una delimitación de las masas de aguas subterráneas existentes en su ámbito y la de los correspondientes perímetros de protección de las captaciones.
- Previo a la aprobación de los planes de ordenación territorial y a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la administración local debe incorporar la delimitación técnica del cauce que tenga efectuada la administración hidráulica y las zonas de servidumbre y policía.
- El instrumento de planeamiento identificará, mediante plano topográfico a escala 1:1.000, los cauces y sus zonas de protección. Además, incluirá plano de planta y plano con perfiles transversales al menos, cada 50 metros, definiendo el cauce y las zonas de servidumbre y policía. En los planos de planta donde se delimiten los cauces y sus zonas de protección se superpondrá el planeamiento. Los perfiles se numerarán correlativamente con pK creciente desde aguas abajo hacia aguas arriba y se representarán en alzado según el sentido del flujo. Los perfiles se ubicarán en plano de planta.
- La zona de policía a la que se refiere el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas incluirá la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo de las aguas.
- El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico, o la delimitación técnica del mismo, y sus zonas de servidumbre y policía.

#### De la clasificación del DPH.

- Los planes de desarrollo al no poder clasificar suelo, deberán delimitar y respetar el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, estableciéndose en estas zonas las mismas garantías que si tuviesen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación.



RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 6/19
VERIFICACIÓN	BndJÁw3 ZXTSHFWH9JKFRFW\GWE46DA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</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



- El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre comprenden áreas que carecen de utilización activa y que precisan preservar sus características naturales, en consecuencia, no computan como aprovechamiento urbanístico ni como suelos útiles de espacios libres en el planeamiento urbanístico y no serán adscritos a la categoría de Sistemas Generales de espacios libres.
- Las zonas de policía podrán ser clasificadas como suelos no urbanizables o suelos urbanos y urbanizables con las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa vigente.
- El deslinde del dominio público hidráulico o la delimitación técnica de la línea de deslinde efectuado por la Administración Hidráulica implicará la adaptación del planeamiento urbanístico en vigor de forma que los suelos delimitados se clasifiquen como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

## De los usos del DPH.

- En el DPH y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica.
- En los planes con incidencia territorial, en los planeamientos urbanísticos y en los actos y ordenanzas de la Entidades Locales no se podrá prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al dominio público hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- Para el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde a las Entidades Locales la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos.
- En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.
- En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.
- Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica.

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'  
PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	06/06/2022	PAGINA 7/19
VERIFICACION	BndJÄW3ZXTSHFwH9JKFRFW/GWE46DÄ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

- En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.
- Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.
- En los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y actos y ordenanzas de las entidades locales, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes.

**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 el dominio público hidráulico. 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 los 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

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PÁGINA 8/19
VERIFICACION	BndJÁn3ZKTSHFwH9JKFRFwVGWE46DÁ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

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.
- Respecto a las aguas subterráneas que puedan verse afectadas en su cantidad y calidad por las actividades previstas en el planeamiento, el mismo incorporará 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.
- 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 c) 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.
  - c) 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

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PÁGINA 9/19
VERIFICACIÓN	BndJÁw3ZXtSHFwH5JKRfW/GWE46DÀ	<a href="https://w050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://w050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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 se aplicaría 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.

#### Las zonas inundables y prevención de riesgos por inundación

- Las zonas inundables son los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.
- Los riesgos ciertos de inundación, establecidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son los que se producen en los terrenos cubiertos por las zonas inundables.
- En los planes con incidencia territorial, en los instrumentos de planeamiento urbanístico y en los actos de las entidades locales se identificarán las zonas con riesgo de inundación tanto hidráulicas como costeras y se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de inundación, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones aisladas o construidas sin autorización que por encontrarse en lugares de riesgo quedarán fuera de ordenación.

#### De su delimitación

- El planeamiento incluirá, en los límites de su ámbito territorial, la delimitación de las zonas inundables que tenga efectuada la Administración Hidráulica Andaluza, así como los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Para ello, previo a la aprobación de los documentos de planificación territorial y a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la Administración competente en su tramitación solicitará a la Administración Hidráulica Andaluza las zonas inundables que tenga delimitada.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PÁGINA 10/19
VERIFICACIÓN	BndJÁw3ZXTSHFWH9JKFRFW/WGN646DÁ	<a href="https://w050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://w050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

- El instrumento de planeamiento identificará, mediante plano topográfico a escala 1:1.000, las zonas inundables. Además, incluirá plano de planta y plano con perfiles transversales del cauce, al menos, cada 50 metros donde se acotarán los calados (cada 0,50 m) y las velocidades del agua (cada 1 m/s) en la zona inundable, así como la zona de flujo preferente (vía de intenso desagüe y zona para la avenida de 100 años donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes).
- El informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan la delimitación de las zonas inundables.
- Los planeamientos de desarrollo incorporarán las limitaciones de usos en las zonas inundables.
- Las zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

**De sus usos**

- Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
- En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.
- Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:
  - No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
  - No incrementen la superficie de zona inundable.
  - No produzcan afección a terceros.
  - No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.
  - No degraden la vegetación de ribera existente.
  - No se permitirá su uso como zona de acampada.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 11/19
VERIFICACION	BndJÁw3ZXTSHFWH9JKFRFW/GWE46DÁ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.
- Las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable.
- Los actos e instrumentos de planeamiento prohibirán las acampadas y los campings en zonas inundables. Este extremo se recogerá en la normativa del planeamiento correspondiente. Promoviéndose las medidas necesarias para la reubicación de las instalaciones existentes en zonas inundables.
- En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
- Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos propuestos atravesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico.

#### De su integración

- Las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute por los ciudadanos del medio hídrico.
- El diseño de las ciudades tenderá a la definición de espacios abiertos en los entornos de los cauces, constituyendo las zonas inundables elementos coadyuvantes entre la ciudad y el espacio fluvial.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 12/19
VERIFICACION	BndJÁw3ZXTSHFwH9JKFRFWIGWE46DÀ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIONES: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

- Los actos con incidencia en el territorio y los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico deberán incorporar las determinaciones y medidas correctoras contenidas en el informe de la Administración Hidráulica Andaluza que minimicen la alteración de las condiciones hidrológicas de las cuencas de aportación y sus efectos sobre los caudales de avenida.

## 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 la disponibilidad de los recursos hídricos, los planeamientos urbanísticos generales incluirán los datos requeridos en la tabla adjunta al presente informe.
- 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.
- Cuando disponiendo de título administrativo de concesión éste sea insuficiente para atender las demandas previstas o suponga un deterioro en la calidad o cantidad del recurso concedido, el acto o el planeamiento urbanístico irá acompañado de la solicitud de nueva concesión.
- 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.
- 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

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PÁGINA 13/19
VERIFICACION	BndJJAw3ZXTSHFWH9JKFRFW/GWE46DA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





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.

### 3.- CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):

En la documentación presentada, en relación con los servicios relacionados con el ciclo integral del agua 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.*

*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.*

*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. El sistema de depuración de la EDAR está formado por un tratamiento primario y otro secundario, no son sometidas a tratamiento terciario."*

*"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.*

**- 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 (límite 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. Las aguas pluviales seguirán su curso a través del arroyo y las aguas residuales sean conducidas mediante emisario hacia la EDAR.*



RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 14/19
VERIFICACIÓN	BndJÁw3ZXtSHFwH9JKFRFW\GWE46DA	<a href="https://ws050.juntadesandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadesandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

*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 (Gestagua) emitido durante a tramitación de la modificación puntual Nº 32 del PGOU de Arcos.*

*Contándose para el abastecimiento de un depósito de 900 m<sup>3</sup> 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".*

*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."*

**"3.2. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.**

**3.2.1. PLUVIALES**

*La red de saneamiento actual en los terrenos objeto de esta modificación puntual es inexistente dada su uso como suelo rústico. La red directamente evacua sobre el arroyo de los Nortes, previa autorización del organismo de cuenca.*

*El punto de vertido de aguas pluviales limpias, al Arroyo de los Nortes, deberá disponer al menos de sistemas de retención de sólidos que eviten la contaminación de dichos cauces. Dicho 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.*

*El sector contará con la implantación de un Tanque de Tormentas que recogerá al menos los primeros 20 minutos de lluvia, a fin de evitar que los contaminantes lleguen a las aguas pluviales.*

**3.2.2. 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 existente junto al Arroyo de los Nortes y que debe remodelarse en su totalidad.*

*Los vertidos puedan ser identificados específicamente como pertenecientes al Sector."*

	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	06/06/2022	PÁGINA 15/19
VERIFICACION	BndJÁw3ZXTSHFW9JKFRFWGWE46DÁ	<a href="https://wo050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://wo050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## Abastecimiento de aguas

- 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.
- La solución prevista en el planeamiento urbanístico para la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento deberá justificarse de forma que quede asegurada una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua y la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructuras. Para ello, los instrumentos de planeamiento general analizarán el nivel de rendimiento de las redes de abastecimiento. En estos términos 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.
- 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 estos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinará 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 actualizado de la empresa suministradora 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.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PÁGINA 16/19
VERIFICACIÓN	BndJÁw3ZXTSHFWH9JKFRFWYGW64GDÁ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
 MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## Saneamiento y depuración

- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. La escala de los planos será función del planeamiento: general o de detalle. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- El planeamiento general deberá incluir el sistema de depuración de aguas residuales, así como los colectores y emisarios.
- El planeamiento recogerá, en su ámbito territorial, la delimitación de las zonas sensibles y las aglomeraciones mayores de 10.000 h-e cuyos vertidos afecten a las mencionadas zonas. Los planes de desarrollo u actos deberán incorporar igualmente esta información a la escala del planeamiento.
- 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.
- En relación con la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.
- La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.
- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 17/19
VERIFICACION	BndJÁw3ZXTSHFwH9JKFRFw/GWE46DÁ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



COMPLIENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

- Toda aglomeración urbana debe contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos para la misma. Los vertidos efectuados a los cauces públicos de las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias requerirán autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza.
- El nuevo planeamiento estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido.
- Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, E.D.A.R., en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo.
- En el caso de que la EDAR prevista en el punto anterior no estuviese aún ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.
- Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- En todo caso, previo a la licencia de ocupación de un sector urbanístico se debe garantizar la depuración de las aguas residuales del sector 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, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico, 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.

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 18/19
VERIFICACION	BndJJAw3ZXTSHFWH9JKFRFW/GWE46DA	<a href="https://ws050.juntadesandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadesandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	





#### 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.
- Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos, de inicio del expediente de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.
- En el supuesto de que la Administración Hidráulica Andaluza no dispusiera de estudio de inundabilidad, los gastos derivados del levantamiento de cartografía de detalle y estudios hidrológicos e hidráulicos de base para el análisis de dicha inundabilidad, serán por cuenta del promotor de la revisión u ordenación urbanística.
- Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución con indicación expresa de la parte que pudiera ser imputada a la Junta de Andalucía. En los casos que se prevea la financiación de las infraestructuras por la Administración Hidráulica Andaluza, el planeamiento explicitará el convenio correspondiente que incluye el mencionado compromiso.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA		06/06/2022	PAGINA 19/19
VERIFICACIÓN	BndJÁk3ZXTSHFWH9JKFRFW\GWE46DA	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 63 de los artículos SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y  
Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

## 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**.

## III. MEMORIA DE INFORMACIÓN

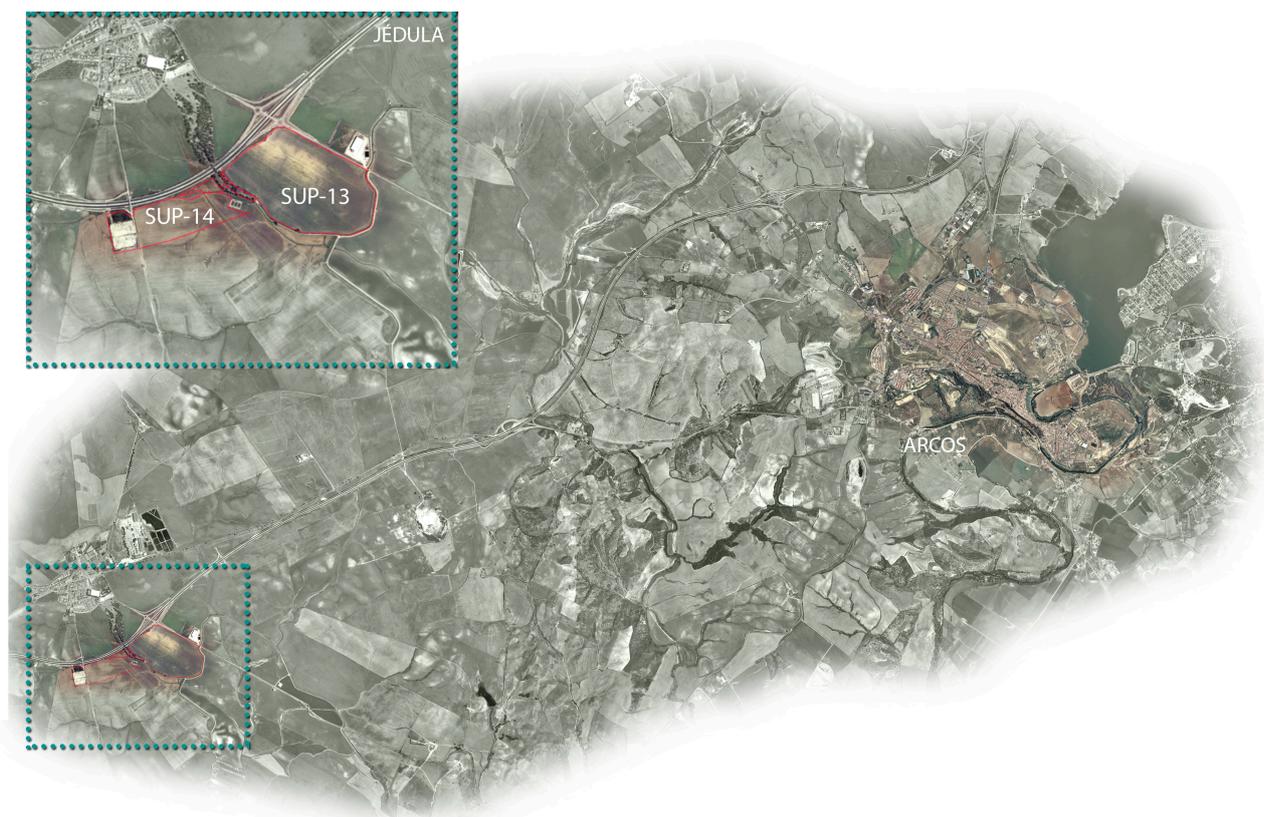
## INNOVACIÓN DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA. Nº63. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LOS SECTORES SUP-13 Y SUP 14 Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUP-13

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.

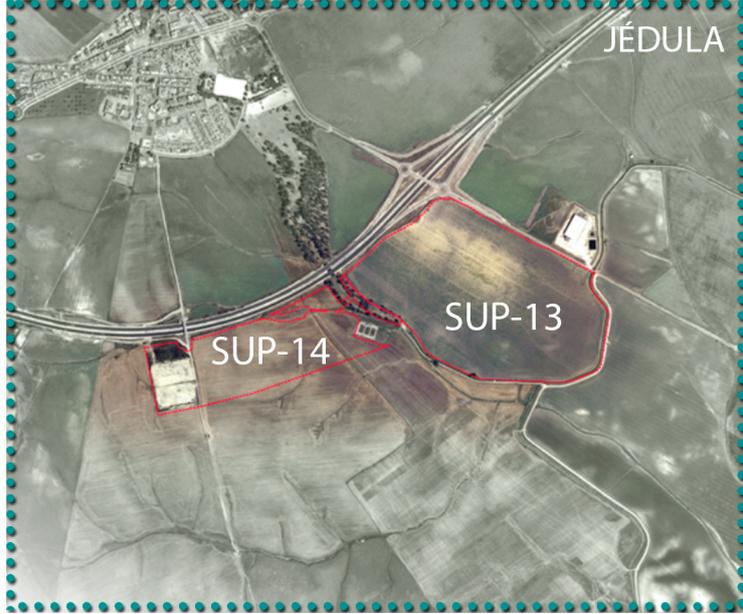
### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.



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,

# 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 S/CATASTRO	PARCELA S/CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. Catastral(m <sup>2</sup> )	Sup. Real. Innovación (m <sup>2</sup> )
<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.

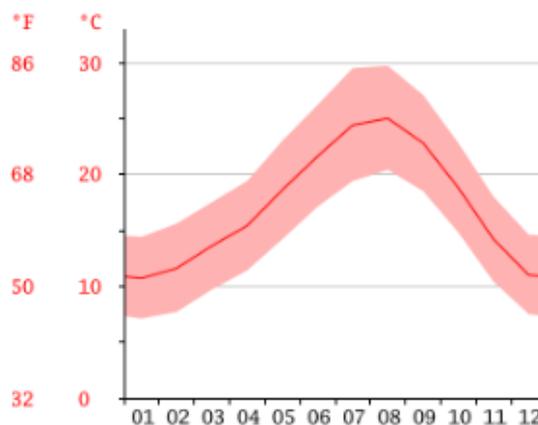
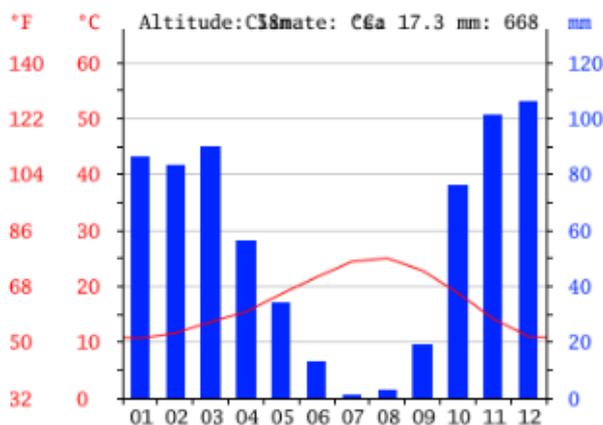
#### 2.1.3 Precipitaciones.

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 glacis y finalmente los suelos de alteración de la caliza tosca que es otra de las terrazas presentes en el ámbito.

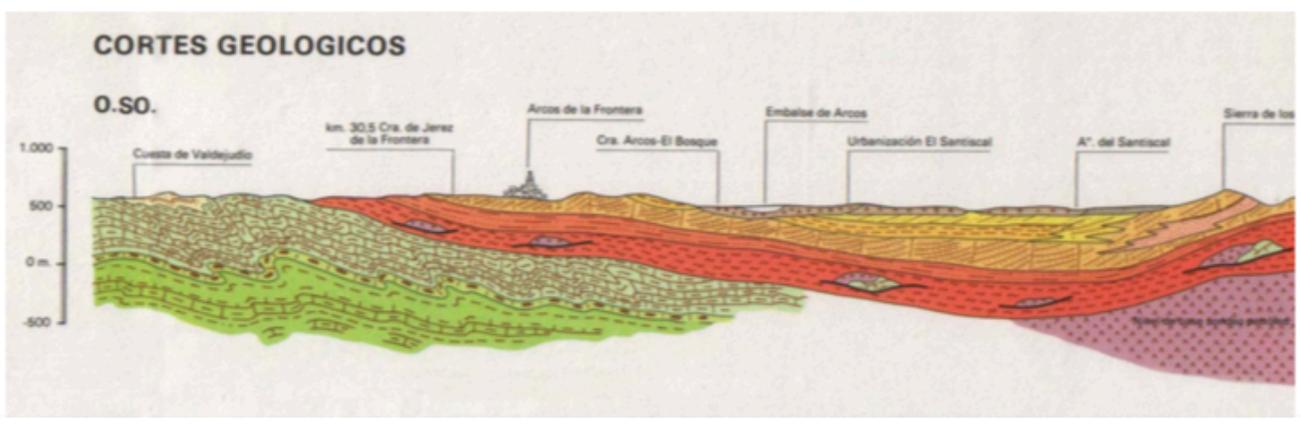
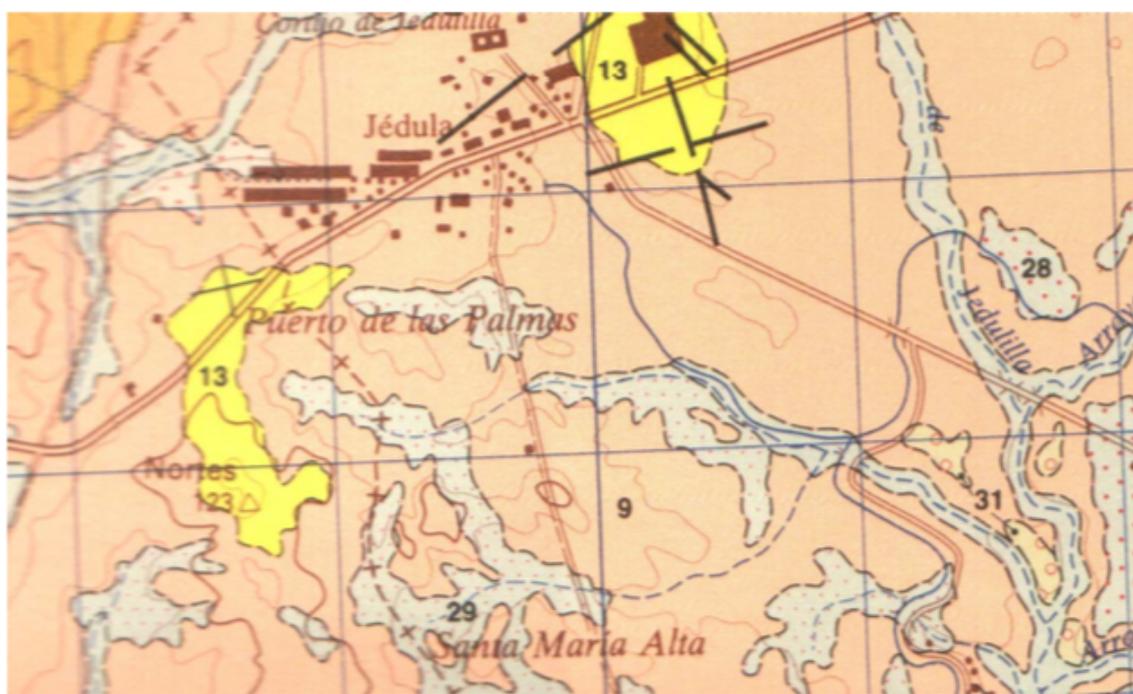
Igualmente se hace la distinción entre los glacis calcáreos politécnicos, de los glacis constituidos por arenas silíceas rojas al pie de macizos actuales o antiguos de caliza tosca, lo que ocasionalmente dará idea de la existencia de relieves antiguos de caliza actualmente denudados.

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.

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 Guadalcaacín.

**2.2.1 Tectónica.**

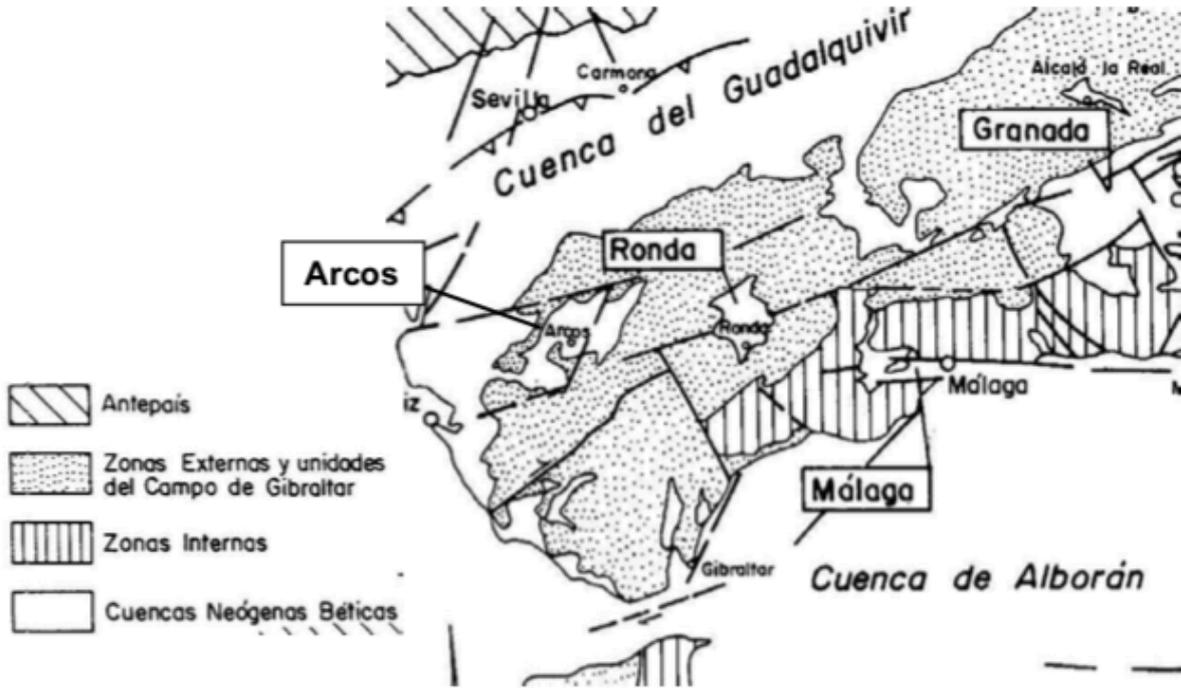


Fig. 3. Distribución de Cuencas Neógenas Intramontañosas en el Sector Occidental de las Cordilleras Béticas (Sanz de Galdeano y Vera 1991)

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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

función general de despegue del conjunto de la cobertera con respecto al zócalo y, asimismo, de despegue del propio Trías con respecto a las otras coberteras jurásicas, cretácicas y terciarias.

En esta última una observación de carácter general y regional que tiene una gran importancia para la resolución estructural de las Zonas Externas de la Cordilleras Béticas.

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.

De modo más general la morfología del término se divide en tres grandes zonas:

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.

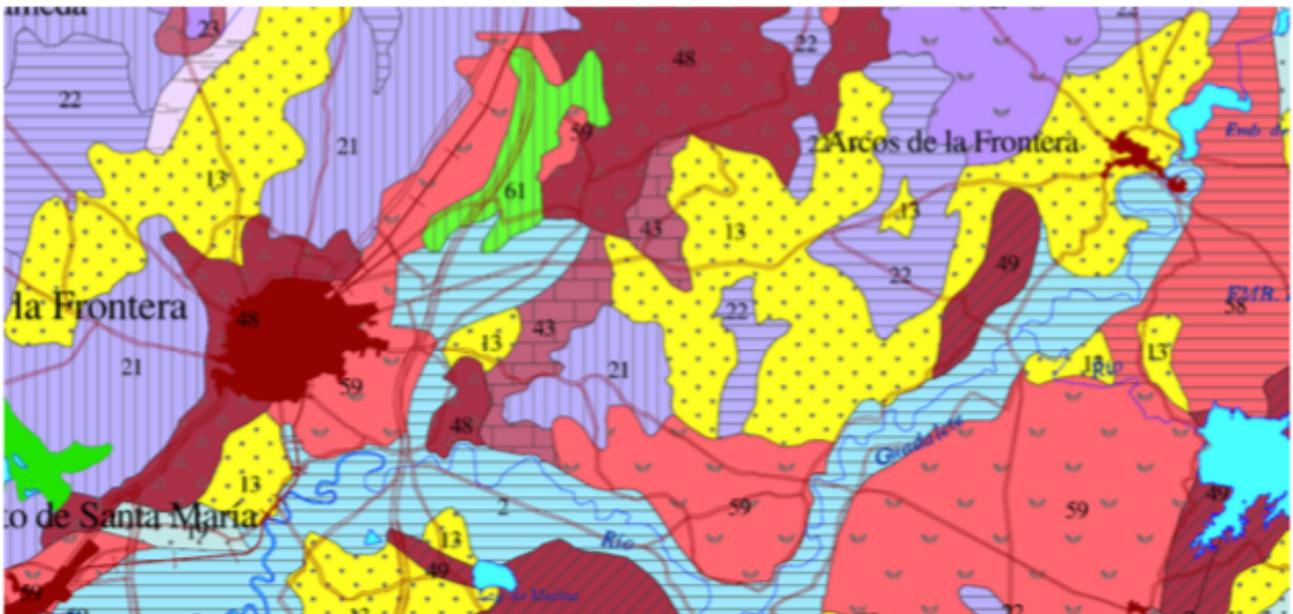
La litología predominante presente en el término está formada por rocas sedimentarias, concretamente arenas, margas y calcarenitas de edad terciaria y cuaternaria.

**2.2.2 Topografía.**

El ámbito presenta en su totalidad una topografía variada con suaves pendientes y predominio de las zonas llanas. En las partes más altas, loma o cerro de “La Matancilla. Localizándose en estas cotas el punto de mayor altitud, 72,00m, respecto al nivel del mar. Las pendientes máximas están muy localizadas, siempre en caída sudeste-noroeste en la zona más próxima a la citada loma, oscilando entre un 6,53% y un 9,05%.

**2.2.3 Edafología.**

Zona caracterizada por una variedad edáfica única, debido a la monotonía de las unidades geológicas. Según la publicación “Mapa de Suelos de Andalucía”, realizada por el Consejo Superior de Investigaciones Científicas de Sevilla, que clasifican los suelos andaluces siguiendo los criterios definidos por la F.A.O., en la zona de estudio aparecen las siguiente unidades edafológicas:





# LEYENDA

## MEDIO TERRESTRE

Unidades Edáficas

	Fluvisoles éútricos y Cambisoles éútricos		Fluvisoles calcáreos
	Fluvisoles calcáreos y Xerosoles cálcicos con Regosoles calcáreos		Regosoles éútricos, Regosoles déútricos y Arenosoles álbicos
	Regosoles éútricos, Litosoles y Cambisoles éútricos con Rankers, sobre materiales metamórficos		Regosoles éútricos, Litosoles y Cambisoles éútricos con Rankers, sobre materiales plutónicos
	Regosoles éútricos, Xerosoles háplicos y Litosoles		Regosoles éútricos, Cambisoles éútricos y Luvisoles éútricos con Litosoles
	Regosoles calcáreos y Regosoles éútricos		Regosoles calcáreos
	Regosoles calcáreos y Litosoles con Cambisoles cálcicos		Regosoles calcáreos y Xerosoles cálcicos con Litosoles y Fluvisoles calcáreos
	Regosoles calcáreos y Cambisoles cálcicos con Litosoles, Fluvisoles calcáreos y Rendinas		Regosoles calcáreos y Cambisoles cálcicos con Luvisoles cálcicos y Fluvisoles calcáreos
	Litosoles, Regosoles éútricos y Luvisoles crómicos con Cambisoles éútricos		Litosoles y Regosoles déútricos
	Litosoles y Xerosoles lúvicos		Litosoles, Cambisoles cálcicos y Xerosoles cálcicos
	Litosoles, Luvisoles crómicos y Rendinas con Cambisoles cálcicos		Arenosoles álbicos, Cambisoles húmicos y Gleysoles déútricos
	Vertisoles pélicos, Rendinas y Regosoles calcáreos		Vertisoles pélicos y Vertisoles crómicos
	Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos con Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Vertisoles pélicos		Solonchaks salinos y Solonchaks gleyicos
	Xerosoles cálcicos		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 ropiedad 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 g·kg<sup>-1</sup>), está muy humidificada e incorporada íntimamente a la mteria 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 n(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 carcterística 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 Guadalcaçín, 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.



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 salamanquesa 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

### 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.

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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

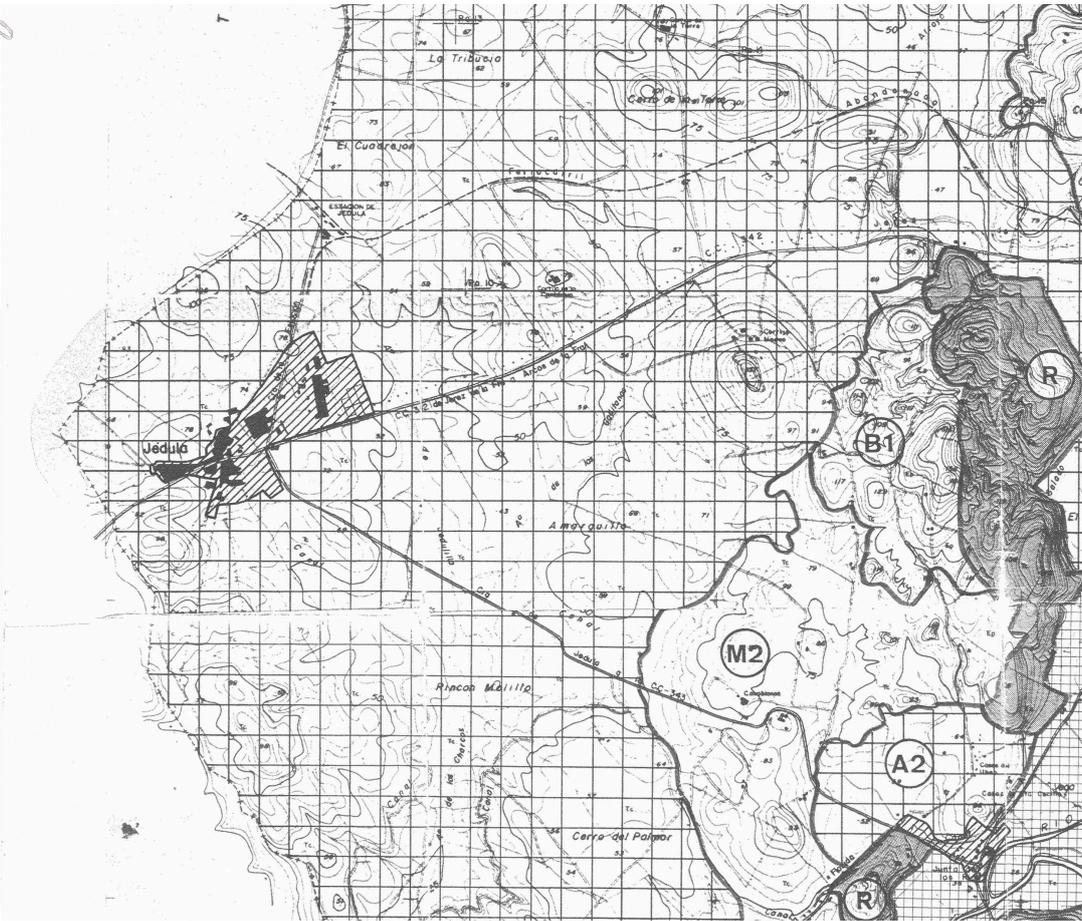
PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



JUNTA DE ANDALUCÍA	
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES	
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERMINO DETERMINACIONES PARA SUELO NO URBANIZABLE	
ESCALA:	1:25.000 1:30.000
S.N.U.E.P. DE ALTO INTERÉS ECOLÓGICO	
(E1)	PARQUE NATURAL DE LOS ALCORICALES
(E2)	COMPLEJO SERENANO DE INTERÉS AMBIENTAL
S.N.U.E.P. POR SU PAISAJE RELEVANTE	
(P)	CUENCA VISUAL DE ARCOS
S.N.U.E.P. POR SUS VALORES A RECUPERAR	
(R1)	RECUPERACIÓN
S.N.U.P. DE ALTO VALOR AGRÍCOLA	
(A1)	VEGAS FLUVIALES
(A2)	CULTIVOS DE SECANO
(A3)	TIENDAS AMBULANTES
S.N.U. DE CARÁCTER GENERAL	
(R)	RECUPERACIÓN
(M1)	ENTORNO DE LA SIERRANA
(M2)	ENTORNO DE LAS VEGAS FLUVIALES
(B1)	SOBREEXPLOTACIÓN AGRÍCOLA
(B2)	VALLES Y CULTIVOS DE SECANO
(B3)	FONDOS DE VALLE EN SIERRANA
(S)	SUELO URBANO Y URBANIZABLE

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:

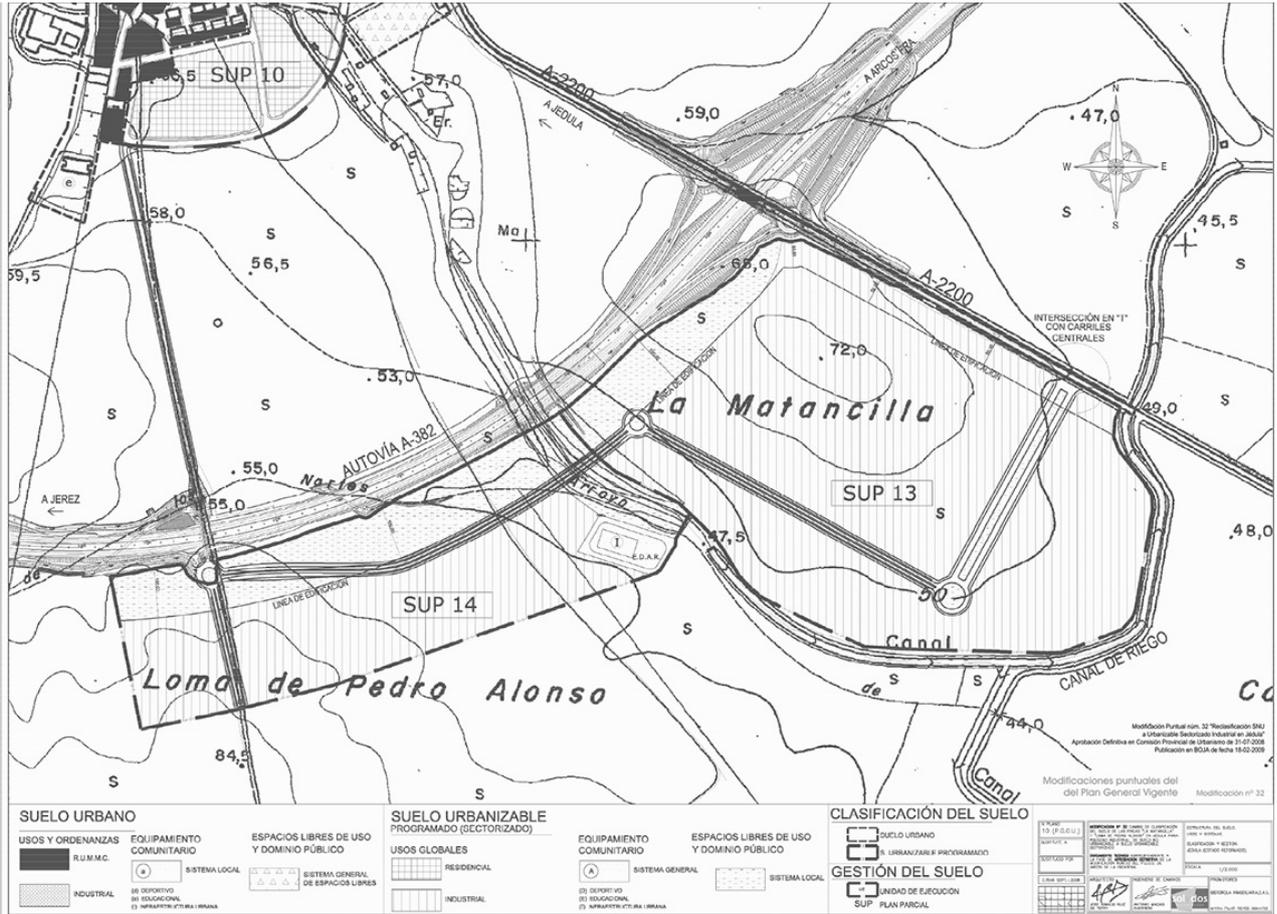
Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



**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 m2 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.

- 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:



- 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 m2 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.

- 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 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 m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD 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.*

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)	SECTOR ORIGINAL	APROVECHAMIENTO					
	EDIF. RES. (m2t)	30% VP	EDIF.TERC. (m2t)	EDIF. IND. (m2t)	EDIF. TOTAL (m2t)			COEF. USO	APROV. HOMOG.	COEF. R	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO	10% am
SUP-3	18.600		6.200		24.800	0,80	JP-3	1,00	24.800	1,00	24.800	0,80	2.480
SUP-5				124.800	124.800	0,48	JP-5	1,50	187.200	1,11	207.792	0,80	20.779
SUP-10	11.430		3.810		15.240	0,40	JP-10	1,00	15.240	2,00	30.480	0,80	3.048
SUP-11	6.630		2.210		8.840	0,40	JP-11	1,00	8.840	2,00	17.680	0,80	1.768
SUP-2	26420		8849		35.269	0,80	JP-2	1,00	35.269	1,00	35.269	0,80	3.527
SUP-4	39120		13040		52.160	0,80	JP-4	1,00	52.160	1,00	52.160	0,80	5.216
SUNP-2	38.520				38.520	0,60	JNP-2	1,00	38.520	1,33	51.360	0,80	5.136
SUNP-3	120.650				120.650	0,50	JNP-3	1,00	120.650	1,60	193.040	0,80	19.304
SUP-6	84.000		6.500		90.500	0,06	JP-6	4,00	362.000	1,24	448.880	0,28	44.888
SUP-8	85.200		28.400		113.600	0,80	JP-8	1,00	113.600	1,00	113.600	0,80	11.360
SUP-1	53.150		7.170		60.320	0,47	JP-1	1,00	60.320	1,69	101.941	0,80	10.194
SUP-7	45.600		30.400		76.000	0,80	JP-7	1,00	76.000	1,00	76.000	0,80	7.600
SUP-9	7.950		2.650		10.600	0,40	JP-9	1,00	10.600	2,00	21.200	0,80	2.120
SUP-12			22.400	44.800	67.200	0,28	JP-12	1,50	100.800	1,94	195.552	0,80	19.555
SUP-13				173.161	173.161	0,48	JP-13	1,50	259.741	1,11	288.313	0,80	28.831
SUP-14				53.930	53.930	0,27	JP-14	1,50	80.895	1,94	156.936	0,80	15.694
SUNP-6	49.978	4.602	3.000		52.978	0,55	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:

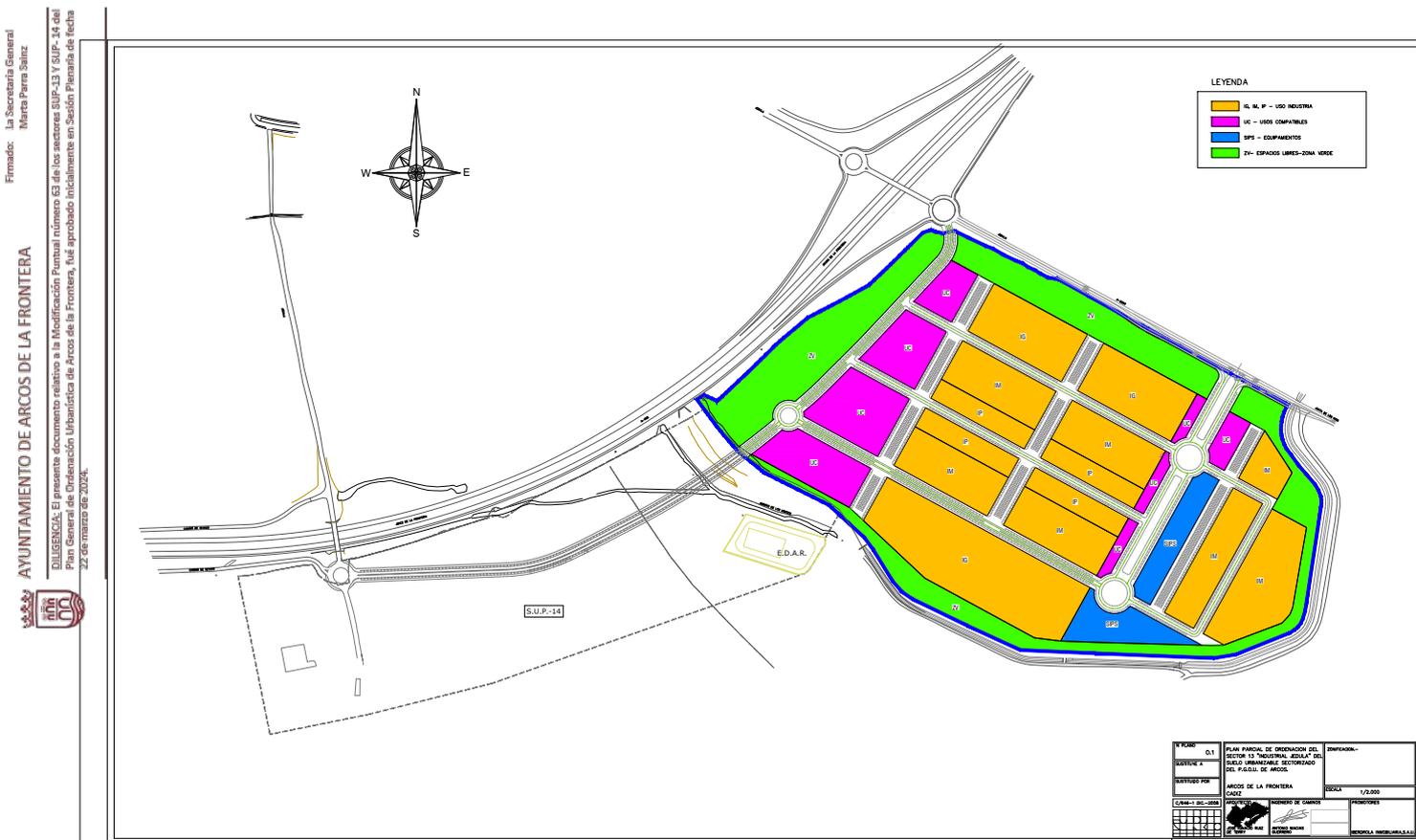
- La creación de espacios productivos orientados a las Nuevas Tecnologías.
- Construcción de un nuevo Área de Servicios.
- Creación de un Centro Logístico de distribución de mercancías.
- Apoyo a la comercialización de la agricultura ecológica.
- Atracción de capital para la creación de infraestructuras 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:





Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
 Polígono 48 Parcela 4  
 JEDULA. ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construída:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

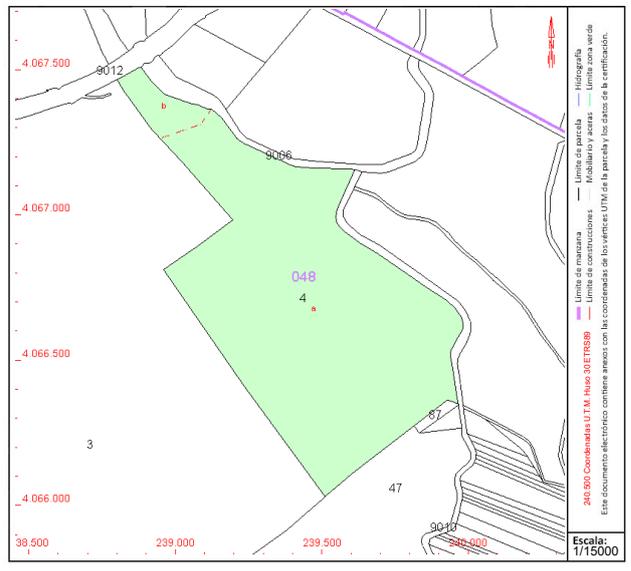
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C- Labor o Labradío seco	02	695.093
b	C- Labor o Labradío seco	02	33.863

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 53006A04800040000DQ

**PARCELA**

**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



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
 Polígono 48 Parcela 79  
 CASA QUEMADA. ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construída:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

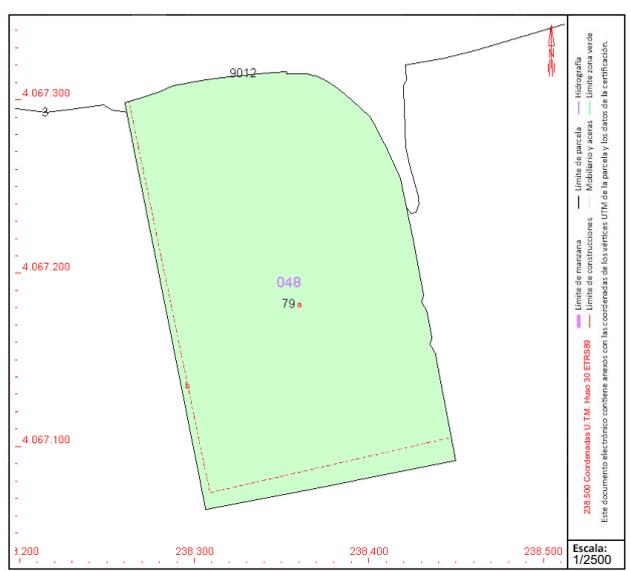
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C- LABOR -TIERRA ARABLE	05	31.252
b	C- LABOR -TIERRA ARABLE	05	2.418

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 53006A048000790000DR

**PARCELA**

**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

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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 53006A048090060000DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 48 Parcela 9006  
CANAL ALTO CIELO. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	HC Hidrografía construida [embalse, canal,.]	00	48.408

PARCELA

**Superficie gráfica:** 48.409 m<sup>2</sup>  
**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

La presente innovación, como ya se ha indicado, comprende dos sectores, el SUP-13 cuya superficie es de 362.287,44 m<sup>2</sup> y el SUP-14 cuya superficie es 169.559,62 m<sup>2</sup>. La superficie total de ambos sectores es de 531.847,06 m<sup>2</sup>.

Los propietarios de cada uno de ellos son:

Sector SUP-13

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 S/CATASTRO	PARCELA S/CATASTRO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. Catastral(m <sup>2</sup> )	Sup. Real. Innovación (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE. CATASTRO (%)	
SUP-13	48	7	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	C/Alcalá, 265. Madrid	53006A048000070000DT	249.281,00	245.435,16	68,89
	48	80	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	C/Alcalá, 265. Madrid	53006A048000080000DO	60.000,00	61.770,40	16,58
	48	82	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	C/Alcalá, 265. Madrid	53006A048000082000DR	52.562,00	55.081,88	14,53
					361.843,00	362.287,44	100,00	

Sector SUP-14

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)	DªMARÍA PILAR REYES GOMARIZ Apdo: ANTONIO CAÑADAS SANCHEZ	C/ Pintor Valdés Leal, 220. Arcos de la Frontera	53006A048000030000DG	102.754,00	104.791,86	46,98
	48	4(b)	ALFREDO ERQUICIA GUARDIOLA	Urb.El Bosque, Edificio Citrus 1ªA. Jerez de la Frontera	53006A048000040000DQ	33.863,00	24.498,24	15,48
	48	79	PREFABRICADOS Y MÁRMOLAS HERMEA S.L.	C/Gutiérrez Piñerez,17. Prado del Rey	53006A048000790000DR	33.670,00	33.000,12	15,40
	48	9006	CUENCA ATLÁNTICA ANDALUZA. AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE	Carretera N-V s/n. Jerez de la Frontera	53006A048090060000DK	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.

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.



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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

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



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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

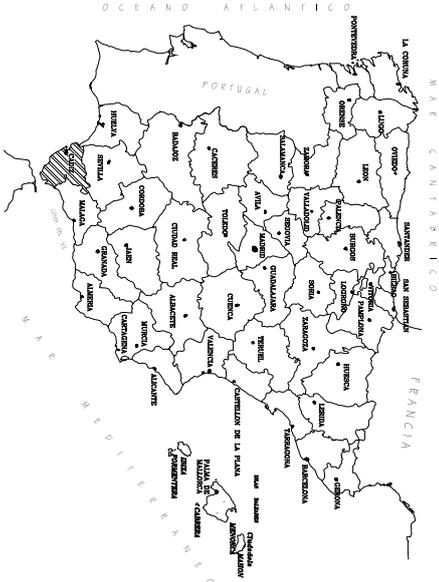
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



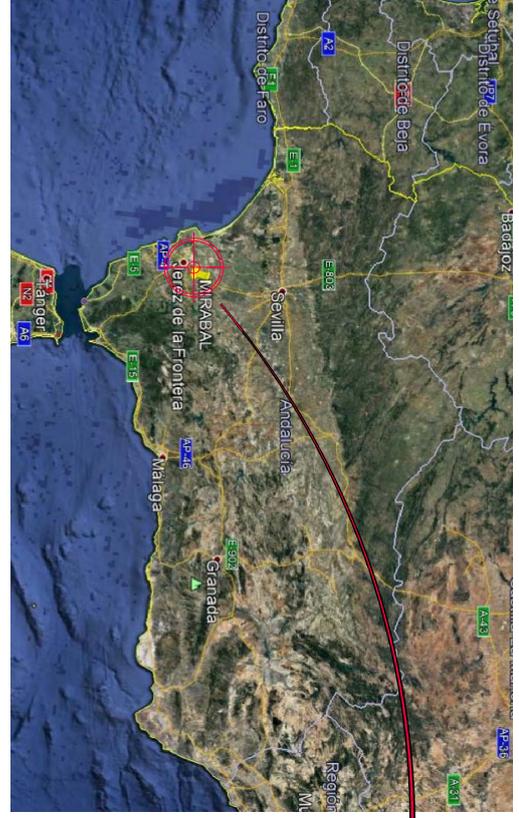
DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



PROYECTADO :	M.G.V.
DIBUJADO :	D.A.R.
REVISIÓN :	1
FECHA :	11-19



	PROYECTO LEGALIZACIÓN CONSTRUCCIÓN NUEVA SUBESTACIÓN 220/66 KV SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	SE. MIRABAL	PP	0000	01
	DISTRIBUCION EYP	SE. MIRABAL	PP	0000	01
FECHA: 11-19	ESCALA: S/E	PROG00.dwg	N/HOJAS	11	N/HOJA



- **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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

PARRA SAINZ

MARTA - 44044086Y

# 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

## 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.

4.1. 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 substanciaron 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

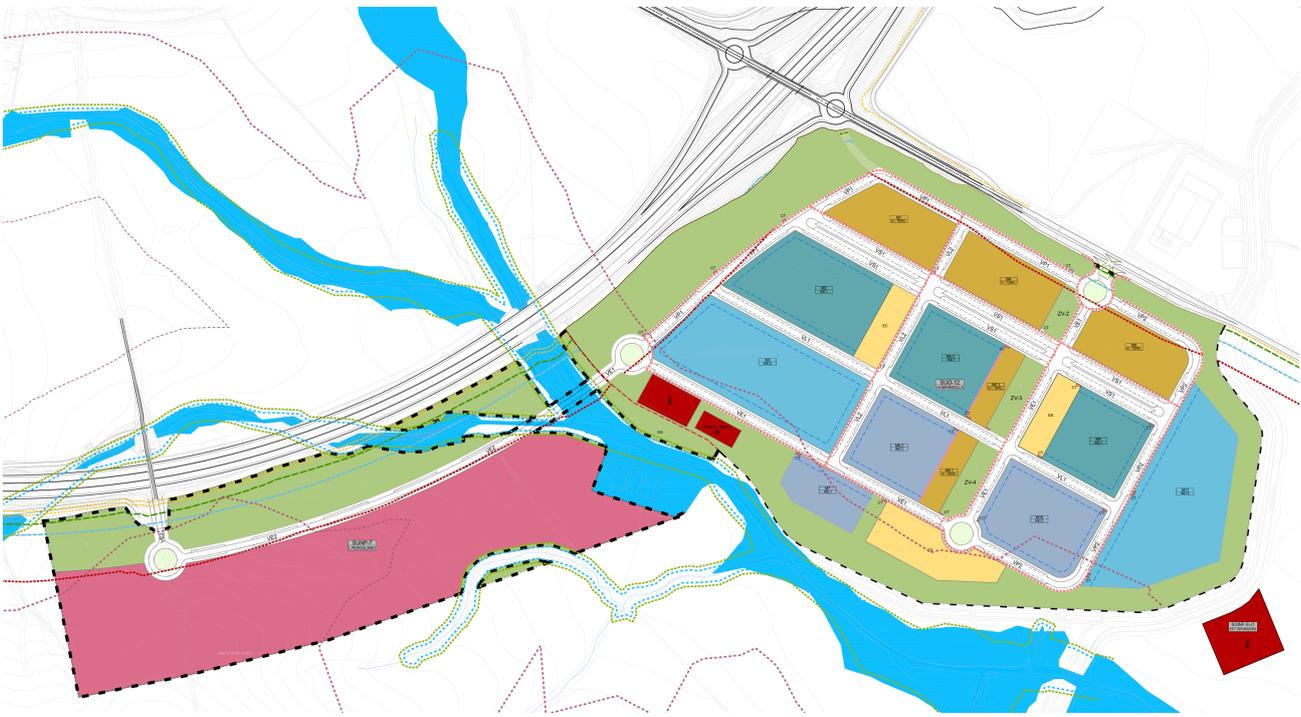
**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUNP-7. Jédula (SUP-14)**

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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUO 12. Jédula (SUP-13)**

Clasificación del Suelo:	<b>URBANIZABLE ORDENADO</b>	Uso Dominante:	<b>INDUSTRIAL</b>
Superficie Bruta (m²):	<b>362.287,44</b>	Sup.Suelo con Aprovechamiento (m²)	<b>362.287,44</b>
		Sup.Suelo Público Asociado (m²)	<b>3.000,92</b>
Coef. Edificabilidad (m²/m²):	<b>0,5000</b>	Min.Edif. Terciaria ( m²):	<b>54.343,12</b>
Máx. Edificabilidad (m²):	<b>181.143,72</b>		
Máx. Edif. INDUSTRIAL (m²):	<b>126.800,60</b>		
Área de Reparto:	<b>AR-8</b>	Aprovechamiento medio:( AR-8)	<b>0,8000</b>
Coef. Subzonal:	<b>1,0667</b>	Aprov. objetivo en Subzona (UA):	<b>289.829,95</b>
Coef. Tipológico:	<b>1,5000</b>	Derechos de los Prop. En Subzona (UA):	<b>260.846,96</b>
		Cesión Aprovechamiento (10%)	<b>28.983,00</b>
		Excesos/Defectos	<b>0,00</b>

El siguiente plano refleja el ámbito completo de la Modificación, Sectores SUO-12 Y SUNP-7.



Firmado: La Secretaría General  
 María PARRA SAINZ  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo 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

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	DETERMINACIONES GRÁFICAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>--- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE</li> <li>--- DELIMITACIÓN DE SECTORES</li> </ul>	<p>USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL</li> </ul> <p>ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TERCIARIO</li> <li>INDUSTRIAL</li> <li>INDUSTRIAL. SERVICIOS AVANZADOS</li> <li>INDUSTRIAL. INDUSTRIA AUXILIAR</li> <li>INDUSTRIAL. INDUSTRIA SINGULAR</li> </ul> <p>DOTACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</li> <li>SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS</li> <li>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALINEACIÓN</li> <li>ALINEACIÓN INTERIOR</li> <li>DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN</li> <li>LÍMITE DE CAMBIO DE ORDENANZA</li> <li>CARRIL-BICI</li> <li>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS</li> <li>ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN. CTRA.</li> <li>ZONA DE SERVIDUMBRE. CTRA.</li> <li>ZONA DE AFECCIÓN. CTRA.</li> <li>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO</li> <li>ZONA DE SERVIDUMBRE. DPH</li> <li>ZONA DE AFECCIÓN. DPH</li> </ul>

### 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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



Pormenorizando los parámetros de ordenación resultantes del Sector SUO-12:

TERCIARIO				
	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS**

	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
<b>TERCIARIO</b>	36.008,70	1,5092	60,00	54.343,12
<b>INDUSTRIAL</b>	134.046,87	VARIOS	VARIOS	126.800,60
	<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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

ESPACIOS LIBRES	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ZV 1	83.928,58
ZV2	1.930,30
ZV 3	3.256,60
ZV 4	3.103,09
<b>92.218,57</b>	

EQUIPAMIENTOS	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ES	3.818,38
EC	3.818,38
ED	8.771,27
<b>16.408,03</b>	

VIARIO	SUP. SUELO (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>	

INF.URBANA	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
CT	130,00
SUBESTACIÓN	3.000,92
PUNTO LIMPIO	1.430,00
<b>4.560,92</b>	

<b>SUPERFICIE SECTOR (m<sup>2</sup>)</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.

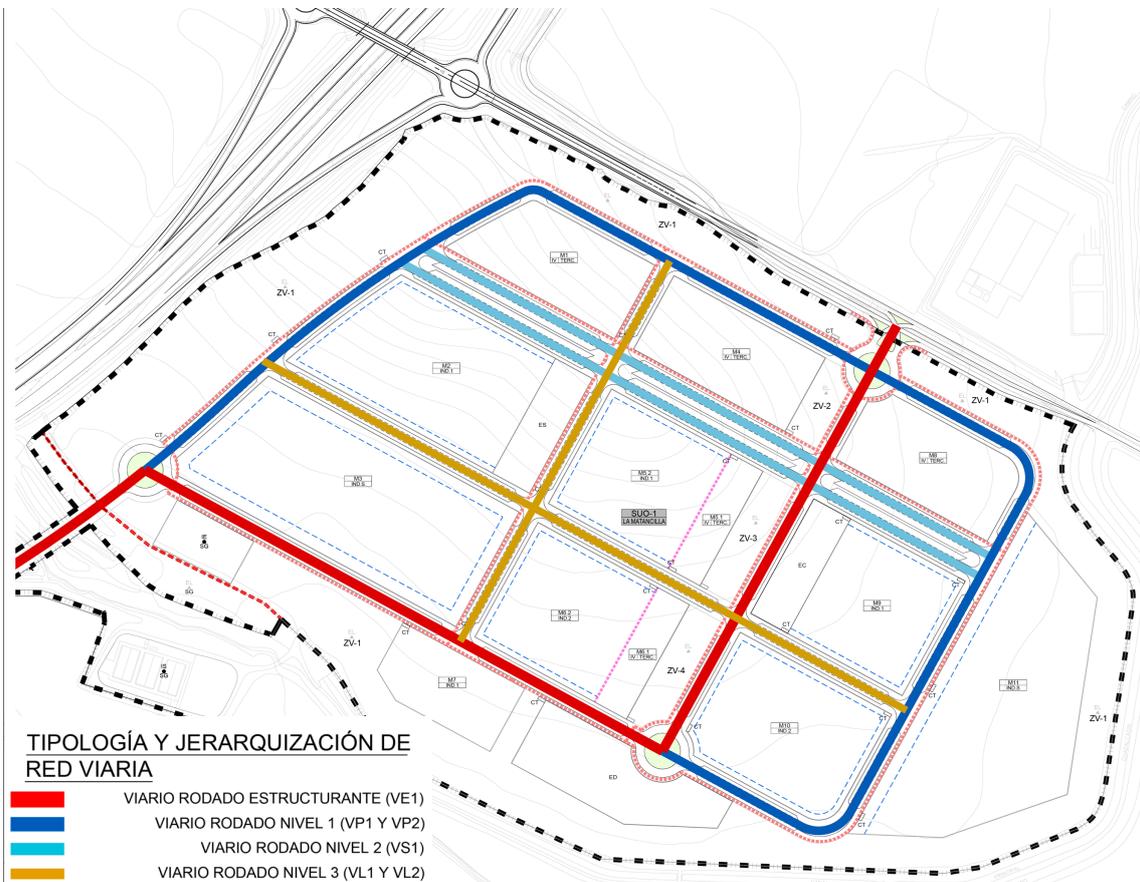
El sistema de espacios públicos se compone de:

- 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 SUP-13 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 SUP-13 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 SUP-13 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 SUP-13, 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 (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

**79.044,35**

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 viales 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 aneja 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.

### **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:

ESPACIOS LIBRES	SUP. SUELO (m²)	USO INDUSTRIAL	ZONA VERDE
			JARDINES (% Sup.)
ZV 1	83.928,58		
ZV2	1.930,30		10%
ZV 3	3.256,60	S/REGLAMENTO	<b>36.228,74</b>
ZV 4	3.103,09	S/PLAN PARCIAL	<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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Maira Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

### **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:

- a. Generar una estructura homogéneamente distribuida en el sector.
- b. 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.
- 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.

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:

**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% de la superficie del sector. Esto supone 1% s/ 362.287,44 m<sup>2</sup> = 3.622,8 m<sup>2</sup>.

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% s/ 362.287,44 m<sup>2</sup> = 3.622,8 m<sup>2</sup>.

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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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 (m²)	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)
<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**

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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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**

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.

## 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

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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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>

### 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

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

terciario propuesto a uso hotelero, así como permitiendo su materialización como uso compatible limitado o alternativo en manzanas de Servicios Avanzados.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

TERCIARIO				
	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
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>

### 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.

INF.URBANA	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
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

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

36.008,70	1,5092	60,00	54.343,12
-----------	--------	-------	-----------

**INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS**

	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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

42.926,64	1,30	80,00	55.804,63
-----------	------	-------	-----------

**INDUSTRIA. AUXILIAR**

	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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

34.447,11	1,07	60,00	36.992,10
-----------	------	-------	-----------

**INDUSTRIA SINGULAR**

	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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

56.673,12	0,60	50,00	34.003,87
-----------	------	-------	-----------

**RESUMEN USOS LUCRATIVOS**

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

**DOTACIONES**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

ESPACIOS LIBRES	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ZV 1	83.928,58
ZV2	1.930,30
ZV 3	3.256,60
ZV 4	3.103,09
	<b>92.218,57</b>

EQUIPAMIENTOS	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ES	3.818,38
EC	3.818,38
ED	8.771,27
	<b>16.408,03</b>

VIARIO	SUP. SUELO (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>

INF.URBANA	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
CT	130,00
SUBESTACIÓN	3.000,92
PUNTO LIMPIO	1.430,00
	<b>4.560,92</b>

<b>SUPERFICIE SECTOR (m<sup>2</sup>)</b>	<b>362.287,44</b>
--	-------------------

#### 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 de 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:
  - 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: 259.741 (90%)
  - Aprov. de la Administración: 28.831 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - Uso y tipología: 1,50
  - 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:
  - 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

**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	ANGORILLA	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;

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marea Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo 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**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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-8-SUC/UE-A-SUO	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-SUO	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
SUP-2	PORTICHUELO	UE-1-SUC/UE-2-SUO	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
SUP-3		UE-1-2Y3-SUC/UE-4-SUO	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	SUO	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	SUO	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					
<b>TOTAL</b>	<b>289.829,95</b>	<b>181.143,72</b>		<b>289.829,95</b>	<b>260.846,96</b>	<b>28.983,00</b>	<b>0,00</b>

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**S.U.O. 12 INDUSTRIAL JÉDULA**

- Clasificación y categoría del suelo: Urbanizable Ordenado.
- Superficie global: 362.287,44 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:
  - Uso Industrial: 126.800,60 m<sup>2</sup>
  - Otros usos: 54.343,12 m<sup>2</sup>
  - Total: 181.143,72 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8
- Aprovechamiento:
  - Aprov. Medio: 0,80
  - Aprov. Lucrativo: 289.829,95 UA
  - Aprov. Susceptible de Apropiación: 260.846,96 UA (90%)
  - Aprov. de la Administración: 28.983,00 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - Uso y tipología: 1,50
  - Subzonal: 1,0667
- Coeficientes Homogenización Pormenorizados:
  - Terciario: 1,533
  - Industrial Servicios Avanzados: 1,428
  - Industrial Auxiliar: 1,000
  - Industrial Singular: 0,571
  - Coeficiente de ponderación relativa: 0,8255

## 5. PROPUESTA DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS (SUP-13)

### 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.

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, lo cual se indica en el Plano PO.06.1. Se adjunta dicho Informe.

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 (m <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIP. (m <sup>2</sup> t)	INF. URBANA (m <sup>2</sup> s)	SUP. VIARIO (m <sup>2</sup> s)	EDIF INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> t)	EDIF TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)
<b>ETAPA 1</b>	143.330,57	35.736,25	3.818,38	48,75	47.486,27	41083,88	14572,07
		64,33				354.964,68	125.902,70
<b>ETAPA 2</b>	106.863,76	34.512,82	8.771,27	3.082,17	12.501,84	36537,64	15133,51
		62,12				315.685,24	130.753,54
<b>ETAPA 3</b>	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	0,00	1095557,22	384174,90

Las necesidades serán en m<sup>3</sup>/d

**1479.73 m<sup>3</sup>/ día para la zona edificada**

**186,57 m<sup>3</sup>/día para el riego de zonas verdes**

NECESIDAD edificado m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /d	NECESIDAD riego m <sup>3</sup> /HA/d
8,64	18,00
480,87	64,33
446,44	62,12
552,43	42,12
<b>1479,73</b>	<b>186,57</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

El informe se remitirá cuando se haya recibido.

Para el desarrollo del Sector 13, se establece la realización de una arteria de 200 mm de diámetro, que en 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.

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 y 200 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.

#### 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 (m <sup>2</sup> Edific./m <sup>2</sup> Superficie)	Red principal DN (mm)	Red secundaria 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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 Dotación Industrial	Hipótesis Zona Verde	Hipótesis H1	Hipótesis 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 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.

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

**SOLICITUD DE VIABILIDAD HÍDRICA AL CONSORCIO DE AGUAS DE LA ZONA GADITANA**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

A/A M Antonio Rubi, Necesidades hídricas desarrollo. SECTOR SUP-13, DEL SUO-J1 "LA MATANCILLA" JEDULA en el TM de Arcos de la Frontera  
mensaje

Arquitectos Varela Vázquez <b2v.arquitectura@gmail.com>  
Para: "consorcio.aguas@cazg.es" <consorcio.aguas@cazg.es>

31 de enero de 2024, 17:13

Estimado compañero  
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 abastecimiento de agua  
**Le ruego nos remita informe sectorial sobre la viabilidad de los recursos hídricos necesarios para el desarrollo del ámbito.**  
Le remito:  
1. Plano de situación  
2. Cuadro de previsión de abastecimiento  
3. Cuadro de superficies del desarrollo.  
4. Distribución abastecimiento de aguas y riego

Cualquier duda llámeme, Alfonso Vázquez 615982453  
un saludo



**b2v arquitectura**  
Servicios y asesoramiento técnico de arquitectura y construcción

Estudio de Arquitectura  
www.b2v-arquitectura.es  
615982453 | 955333384  
Avd. España nº 57, oficina 19

f t in g+

INFORME DE PUNTO DE ACOMETIDA Y VIABILIDAD TÉCNICA AQUALIA

Servicio Municipal de Aguas de Arcos de la Frontera



**FCC Aqualia, S.A.**  
Cl Cristobal Romero, 5  
11630 - Arcos de la Frontera (Cádiz)

24/0025  
06/02/2024

**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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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

## 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

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.

### 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 SANEMAINETO 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.

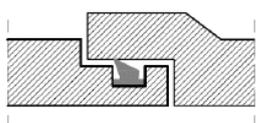
El trazado en alzado tiene por concepción y criterio un perfil análogo al de la rasante de las calles, a excepción de algunos tramos muy singulares que por incrementar la velocidad en los conductos deben tener pendientes superiores al 5 %, y en los tramos con pendientes elevadas donde no se supera el 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

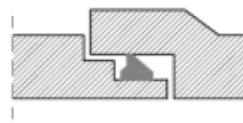
Todas las conducciones utilizadas serán circulares prefabricados de Hormigón Armado HA, circulares desde 300 mm hasta el diámetro 1.800 mm. Responderán a las características descritas en el documento: "Normas Técnicas de Saneamiento de Aqualia en la Zona Sur, pendientes de aprobación, como empresa de 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 A1-6. 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 arenoso (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 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.

## 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 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 el eje del colector.

No se instalarán escaleras fijas ni pates en los pozos de registro, para su acceso se utilizaran 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 cuña 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 arenoso 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.
- 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.

- **Tanque de tormentas**

Necesario en polígonos industriales para que los contaminantes no lleguen a las aguas pluviales. Para no tener que dar detalles se podría decir sólo que 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.
- El tanque de tormentas es una estructura dividida en, al menos, los siguientes compartimentos:
  - o Canal Principal
  - o Tanque de tormentas propiamente dicho o cámara de retención
  - o Canal de alivio
  - o Cámara para la ubicación del elemento regulador del caudal

### **5.3.2. RESIDUALES Y DEPURACIÓN**

## 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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02:00  
PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

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.

Los caudales medios totales de aguas residuales previstos, atendiendo a la extensión del sector, su edificabilidad y sus usos, se cifran en 7/8 litros por segundo, según la fórmula:

$$\text{Caudal medio} \quad QI_m = \frac{Di \cdot Cr \cdot Si}{h_i \cdot 86,40}$$

$$\text{Caudal mínimo} \quad QI_{min} = 0,25 \cdot QI_m$$

*Di: Dotación de aguas industriales (l/m2/dia)*

*Cr: Coeficiente de retorno de valor 0,8*

*Si: Superficie edificable permitida para las industrias o servicios (m2)*

*hi: Numero de horas al día de demanda de agua (a falta de datos, tomar un valor de 24 h)*

*QIm: Caudal medio de aguas residuales industriales, del sector terciario o dotacional (l/s)*

*QImin: Caudal mínimo de aguas residuales industriales, del sector terciario o dotacional (l/s)*

La red interior se ha diseñado ramificada, de forma que todas las parcelas de las manzanas dispongan de servicio en todas las fachadas.

En relación a la EDAR, en el Proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento del sector, se deberá aportar el proyecto de ejecución nueva planta de la EDAR aportando cálculos técnicos de la solución que se pretende adoptar en el cual no sólo se incluyen los sectores industriales 13 y 14 sino también el agua residual generada por la población de Jédula.

En dicho proyecto se aportará informe de la empresa gestora de las aguas residuales indicando que la EDAR de Jédula será capaz de tratar las aguas generadas en el sector.

En el sistema de depuración que se proyecte se deberá garantizar que la opción elegida alcanzará los rendimientos de depuración adecuados para no afectar al medio receptor, así como prever soluciones para situaciones de indisponibilidad de la planta. Además, se tendrá en cuenta que los sistemas de depuración deberán disponer de arqueta de toma de muestras y medidores de caudal accesibles.

Se deberá solicitar a este organismo la correspondiente autorización de vertido a cauce público.

# 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 opción prioritaria de las aguas depuradas ha de ser la reutilización de las aguas, frente al vertido para distintos usos (riegos zonas verdes, uso industrial,...) contempladas en R.D. 1620/2007 por lo que se tendrá que prever la infraestructura necesaria para ello (sistemas de almacenamiento, distribución y control).

### 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 3l 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.

### 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 llevaran 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.

## IV. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 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

- 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.
- 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.

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.

**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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Respecto a los espacios protegidos que atraviesa esta alternativa, se encuentran:

- Una Zona de protección de la avifauna contra colisiones.
- IBA “Campaña de Jerez – Lebrija y Marisma de Trebujena”.
- Plan de Recuperación y Conservación de Aves Esteparias.
- 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
<b>TOTALES</b>	<b>9370,7</b>	<b>11713,4</b>	<b>20x 630</b>	<b>12600</b>

NUEVA SOLICITUD DE VIABILIDAD TÉCNICA PARA ACOMETIDAS A MACROFINCAS

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PETICIÓN DE SUMINISTRO		PRESOLICITUD		
<b>SOLICITANTE</b> (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)				
Razón social / Nombre:	BERDROLA INMOBILIARIA SA	CIF/NIF: A73850674		
Dirección:	Via: MALRUCIO MORO PARETO	Nº: 2 Ptao: 1		
Población:	MALAGA C.P.: 29006	Provincia: MALAGA		
Teléfono contacto:	947337305	Correo electrónico <sup>(*)</sup> : blanca.marques@berdrolainmobiliaria.com		
Persona de contacto:	ALFONSO M. VÁZQUEZ SÁNCHEZ			
(*) Para agilizar el envío de las condiciones técnicas económicas o cualquier comunicación escrita, rogamos nos indique su correo electrónico. Este dato no será utilizado para otro propósito.				
<b>REPRESENTANTE (SI EXISTE<sup>2</sup>)</b> (Empresa Instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)				
Razón social / Nombre:	BLANCA MARQUÉS DEL CASTILLO	CIF/NIF: 44576002Z		
Dirección:	Via: MALRUCIO MORO PARETO	Nº: 2 Ptao: 1		
Población:	MALAGA C.P.: 29006	Provincia: MALAGA		
Teléfono contacto:	947337305	Correo electrónico <sup>(*)</sup> : blanca.marques@berdrolainmobiliaria.com		
Persona de contacto:				
(*) En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el abono de autorización firmado por el solicitante.				
<b>DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>				
TIPO DE PETICIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/> Nuevo suministro <input type="checkbox"/> Ampliación de potencia <input type="checkbox"/> Profesional de obras / E eventual			
Potencia Solicitada (KW):	9379	Tensión Solicitada: A7 Nivel de tensión solicitada: 8000		
<b>DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO</b>				
Dirección:	Via:	Nº: Ptao:		
Población:	JEDULA T.M. ARCOS DE LA FRONTERA	C.P.: Provincia: CÁDIZ		
Aclarador:	SECTOR SUP-13 (SUO-J1) LA MATANCILLA			
(*) Coordenadas UTM	Huso: x: 238.372.227	y: 4.067.484.415		
USO DE LA FINCA:	<input type="checkbox"/> Local Comercial <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Urbaniz. Residencial <input type="checkbox"/> Parcela <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Inmueble Viviendas <input type="checkbox"/> Edificio Comercial <input type="checkbox"/> Polígonos <input type="checkbox"/> Vehículo Eléctrico <input type="checkbox"/> Bombeo <input type="checkbox"/> Viv. Unifamiliares <input type="checkbox"/> Edificio Oficinas <input checked="" type="checkbox"/> Urbaniz. Indust. <input type="checkbox"/> Alumbr. Público <input type="checkbox"/> Edificio Público			
<b>ESTRUCTURA DE LA FINCA</b>				
Desglose por finca:	Nº	Superficie (m2)	P. Unit (kW)	P. Total (kW)
Viviendas electr. básica (≤ 150 m2):				
(**) Viviendas electr. elevada (> 150 m2):				
Locales comerciales/oficinas/industriales:		17026	0,050	8527
Plazas totales de aparcamiento:				
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:				Vehículo Eléctrico
¿Se va a instalar Sistema de Protección de las líneas gen. de alimentación (SPLI7): SI / NO				
<b>Servicios Generales:</b>				
Ascensor:				
Escalera (kW):				
Garajes:				
Otros (kW):	VARIO			800
Nº DE ESCALERAS:		Nº DE PLANTAS:		Nº DE PISOS POR PLANTA:
Si su petición es sobre inmueble existente ¿Es necesario reformar la centralización de contadores existente? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC				
¿El solicitante será quién finalmente formalice el contrato de suministro con su Comercializadora? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NS/NC				
Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberá prepararse en dos hojas.				
Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de posesión de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación de titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el usufructo, etc. Esta declaración es fiel y verídica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para la empresa distribuidora.				
Razón Social / Nombre: BERDROLA INMOBILIARIA SA				
Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado: BLANCA MARQUÉS DEL CASTILLO				
Fecha: 31/01/2024				
05/10/2020 Versión V2				

Esta presolicitud será considerada solicitud firme en un plazo de 48 horas a partir de su recepción, una vez validada la información contenida en la misma. En caso de ser precisa información adicional nos pondremos en contacto con usted para solicitarla.

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 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:

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

- 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.

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 trampillon 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



**b2arquitectura**  
 Servicios y asesoramiento técnico de arquitectura y construcción

Estudio de Arquitectura  
 www.b2v-arquitectura.es  
 615982453 | 955333384  
 Avd. España nº 57, oficina 19

f t in g+

## 5.7. INFRAESTRUCTURAS PARA LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

- PUNTO LIMPIO

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.

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.

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.

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

## 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

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
  - 1 calzada de 7,00 m
  - 2 bandas de aparcamiento de 2,50 m
  - 2 Acerados de 3,00 m
- Sección viales V-2, Latitud 38,00 m Vial 3
  - 2 calzadas de 12,50 m, con mediana de 2,00 m.
  - 2 bandas de aparcamiento de 2,50 m
  - 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
  - 1 isleta central circular de radio 30.00 m
  - 1 calzada de 7,00 m
  - 1 acera exterior de 3,00 m
- Glorieta de conexión nudo Vial de Conexión III y Vial 1 y 5 (norte)
  - 1 isleta central circular de radio 30.00 m
  - 1 calzada de 7,00 m
  - 1 acera exterior de 3,00 m
- Glorieta de conexión nudo Vial 1 y Vial 5 (sur)
  - 1 isleta central circular de radio 30.00 m
  - 1 calzada de 7,00 m
  - 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,

## 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

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	Desmorte
E-1	Suelo Seleccionado CBR $\geq$ 5	40 cm	40 cm
	Suelo Adecuado	Todo el Terraplén(*)	
	Terreno Base	Suelo Tolerable	Suelo 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 Guadalcaçín 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.

## 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

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 SEVILLANA 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:

- 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.
- Conexión a red existente de abastecimiento, el punto de conexión se encuentra fuera de los límites de la urbanización. (Calle Los Naranjos).
- Conexión al operador de telefonía. Con trazado paralelo a la carretera A-2200, hasta la intersección con la A-382.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02:00

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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:

<b>ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS</b>		<b>Fecha consulta</b>	<b>Fecha respuesta</b>
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.

## 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

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.

De acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1-IC. se diseña el acceso, 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 Complementaria. Según los últimos datos publicados por la Junta de Andalucía para 2021, el IMD = 1.424 con un 17% de vehículos pesados. Actualmente. es una carretera de calzada única de unos 6,5m de sección, con dos sentidos de circulación.

A efecto de consideración de carretera según el Art.2.6 de la Instrucción de Trazado 3.1-IC. se trata de un tramo periurbano.

Para el diseño, según el Art.3.1, se estima una **Vp= a 70km/h** como más desfavorable, teniendo en cuenta que actualmente para dicho tramo existe señalización de velocidad máxima de 70 km/h, que se trata de un tramo próximo a una rotonda de enlace en la que la velocidad máxima es de 40km/h lo que obliga a que la velocidad de los vehículos en el tramo de estudio se reduzca necesariamente.

- **Elementos básicos del acceso**

Se trata de un Acceso según el Art.9.1, cuyos elementos básicos se obtienen de la Tabla 9.1 estableciendo como necesaria una cuña reducida.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



COMUNICACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo 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

**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	CARRIL	CUÑA	CUÑA REDUCIDA
		5000 > IMD ≥ 3000	CARRIL	CARRIL	CARRIL	CARRIL	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA
		3000 > IMD ≥ 1500	CARRIL	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	CARRIL	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA
		5000 > IMD ≥ 3000	CARRIL	CARRIL	CARRIL	CARRIL	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA
		3000 > IMD ≥ 1500	CUÑA	CUÑA	CUÑA	CUÑA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA
	C-50 Y C-40	CUALQUIERA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA	ENVOLVENTE DE GIRO	ENVOLVENTE DE GIRO	
VIAS DE SERVICIO	C-90 Y C-80	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	
		IMD < 1500	CUÑA	ENVOLVENTE DE GIRO	ENVOLVENTE DE GIRO	ENVOLVENTE DE GIRO	ENVOLVENTE DE GIRO	
	C-70 Y C-60	IMD ≥ 5000	CARRIL	CUÑA	CUÑA	CUÑA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA
		5000 > IMD ≥ 3000	CUÑA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA	CUÑA REDUCIDA
		3000 > IMD ≥ 1500	CUÑA	CUÑA REDUCIDA	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		

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 VIAS DE SERVICIO DE DOBLE SENTIDO.**

IMD	VELOCIDAD DE PROYECTO (V <sub>p</sub> ) DEL TRAMO AFECTADO (km/h)		
	100, 90 y 80	70 y 60	50 y 40
IMD ≥ 5000	No se permitirán las maniobras de giro a la izquierda a nivel.		
5000 > IMD ≥ 3000	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.
3000 > IMD ≥ 1000	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 < 1000	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<sub>p</sub>) menores que ochenta kilómetros por hora (< 80 km/h) e IMD menor que tres mil (< 3000) vehículos/día, se podrá reducir justificadamente la longitud del carril central de aceleración.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

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 carril de cambio de velocidad en paralelo y cuña de cambio de velocidad. Para los giros a la izquierda se dispone carril de almacenamiento y espera y cuña de cambio de velocidad.

Los elementos se diseñan según lo establecido en el Capítulo 8 de la Instrucción quedando del siguiente modo;

- Cuña de cambio de velocidad = 80m (Tabla 8.3)
- Carril de cambio de velocidad = 80m (Tabla 8.2)
- Carril de almacenamiento =  $\geq 20m \rightarrow 90m$  (Art.8.3, Art.9.1.2)

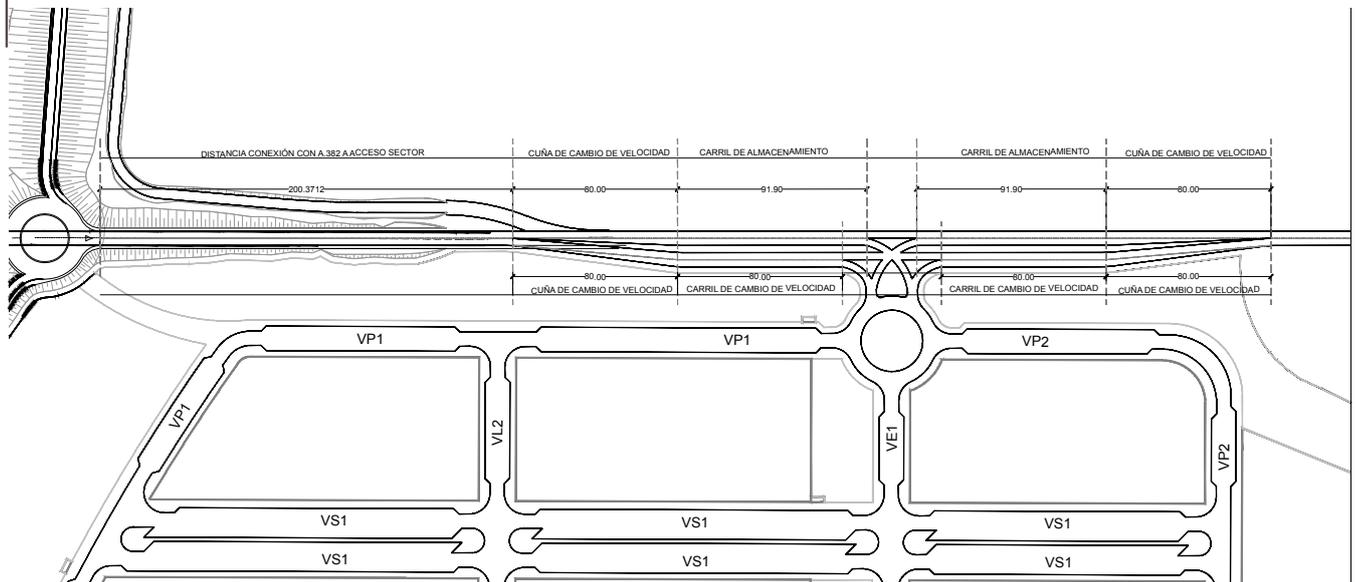
- Distancia mínima de conexiones o accesos en tramos periurbanos.

Para un tramo periurbano como el considerado, la distancia mínima a la rotonda de conexión con la A-382, se establece en el Art.9.3.2.2 indicando que "en tramos urbanos y periurbanos de carreteras convencionales las distancias mínimas entre una conexión y la conexión o el acceso más próximo (indicadas en las Figuras 9.12 y 9.13 y en la Tabla 9.3), serán iguales o superiores a la correspondiente visibilidad de parada del tramo y como mínimo sesenta metros ( $\geq 60,00 m$ )."

La visibilidad de parada, de acuerdo con el Art.3.2.2, del tramo considerado es de 90m, teniendo en cuenta que  $V_p=70km/h$  y la distancia de parada que se obtiene es de  $L=80m$  (Figura 3.1).

La distancia del acceso a la conexión en el proyecto supera con creces el mínimo establecido ( $L=90m$ ) y se dispone a **200m**.

- Diseño del Acceso al sector



Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo 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

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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



COMUNICACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**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 SUP-13, 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,

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



COMUNIDAD DE ARCO DE LA FRONTERA. El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

# 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

**ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS. FICHAS DE CUMPLIMIENTO SUO-1**

## 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).

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

# FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Plural número 63 de los artículos SUP-13 Y SUP-14 del Reglamento de Fidejatos de la Diputación Provincial de Sevilla, se publica en el Boletín Oficial de la Diputación Provincial de Sevilla el día 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

## 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

Resbaladividad: 3

#### Pavimentos de rampas

Material: SOLERIA HIDRÁHULICA PUNTA DE DIAMANTE

Color: ROJO

Resbaladividad: 3

#### Pavimentos de escaleras

Material: NP

Color:

Resbaladividad:

#### 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).

Firmado digitalmente por PARRA SAENZ MARIANA - 44044086Y

PARRA SAENZ MARIANA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General Mariana Parra Saenz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (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
Alta libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		SI
Alta 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	--		
Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (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
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (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 %		
<b>PASOS DE PEATONES</b> (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	--	
<b>ISLETAS</b> (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	--	

Firmado digitalmente por PARRA SAENZ MARRA - 44040603

DARRA SAENZ MARRA - 44040603

Firmado: La Secretaría General  
Mara Para Saenz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

<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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NP
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 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	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	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		≥ 0,04 m.	≥ 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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NP
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 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 ≥ 50 m	NP
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Firmado digitalmente por PARRA MARTA - 44044086Y

PARRA SAINT MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Saint

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

El presente documento es una copia digitalizada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. La información contenida en este documento es la que aparece en el expediente original. No se garantiza la exactitud de la información contenida en este documento. La información contenida en este documento es la que aparece en el expediente original. No se garantiza la exactitud de la información contenida en este documento. La información contenida en este documento es la que aparece en el expediente original. No se garantiza la exactitud de la información contenida en este documento.

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 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 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAIZ MARCELA A #4044086Y +08'03'

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

DARRA SAIZ MARCELA A #4044086Y +08'03'

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
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	

Firmado: La Secretaría General  
Marcela Parra Saiz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Cantón 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: - 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. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b>					
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 digitalmente por PARRA SAINZ-MARÍA- 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ-MARÍA- 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 María PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 Calle España, 4. Caserío de Arcos de la Frontera. 14100 Arcos de la Frontera (Cádiz).  
 Teléfono: 952 81 00 00. Fax: 952 81 00 01. Correo electrónico: ayuntamiento@arcos.es

Espacios 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		
Sillas	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	--		

**FACTORES 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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha de firma: 2024.04.03 16:56:03

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARCOS DE LA FRONTERA. Modificación de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Máquinas e instalaciones de uso público, como: teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		SI	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		SI	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		SI	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		SI	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ 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		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ 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		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ 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		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--			
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ 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		$\geq 0,40$ 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		--	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.			
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m			
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--				
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		NP	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ 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		--	$\geq 2,20$ 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	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--		

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



El presente documento es un documento digitalizado en formato PDF. El contenido original se encuentra en el archivo adjunto. Este documento ha sido firmado digitalmente en el momento de su creación. Para más información consulte el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, en el artículo 10.4.1.1. del Reglamento de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.

**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.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 03 de los anexos SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y  
Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

**ORDENANZAS REGULADORAS (SUO-12)**

## 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.



- 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 fijan en el presente Documento de Modificación Puntual.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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 TITULO 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.

#### **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 XIII. Normas de Protección del medio físico del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera.

### 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.

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**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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

**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 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

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS**



- 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:

- 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.

# 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 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.**

- Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas M2, M5.2 y M9 del Plano P.O.02.2 "Ordenación General".
- Para la materialización de la capacidad edificatoria prevista para esta tipología se valoran las siguientes alternativas:
  - 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.
  - 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.
  - 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).**

- Posición de la Edificación en la parcela:
  - 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.
  - 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.
  - 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:
  - 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 (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>

**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
  - 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.

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.
  - 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 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



COMPLIENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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.
  - 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)
<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>



**Art. 40 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 2,3,4 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

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. Así mismo, se permitirán los usos establecidos para la ZO de Servicios Avanzados de la Sección 1ª como uso compatible alternativo.

4. 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.

5. 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.**

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:
  - 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%.
  - 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.



- 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.
- La edificabilidad asignada a las manzanas se indica en el siguiente cuadro:

INDUSTRIA SINGULAR				
	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
M3	27.824,14	0,60	50,00	16.694,48
M11	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>

**Art. 47 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.**

- Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.
- 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.
- 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.

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.

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. TERCARIO**

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 Urbanísticos de PGOU de Arcos.

**Art. 50 Ámbito de aplicación y ejecución de la edificación.**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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 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 alineará 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%.
  - 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.



## 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 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.

### 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
<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.**

- 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
  - 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.
- 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.
- 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.**

- Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arcos de la Frontera.
- 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.
- 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”.
- 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.

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

EQUIPAMIENTOS	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ES	3.818,38
EC	3.818,38
ED	8.771,27
<b>16.408,03</b>	

**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.
- 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.

**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**

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 (m <sup>2</sup> )	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
<b>92.218,57</b>			

**Art. 63 Condiciones compositivas de los diferentes tipos de espacio libre de dominio y uso público.**

- 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 (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.
- 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.
- 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 1.000m<sup>2</sup>.
- 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.

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



- 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.
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 chafalán 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.

- 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 calificadores 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**

**VI. ORDENANZAS REGULADORAS**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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 (m <sup>2</sup> )
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>

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.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

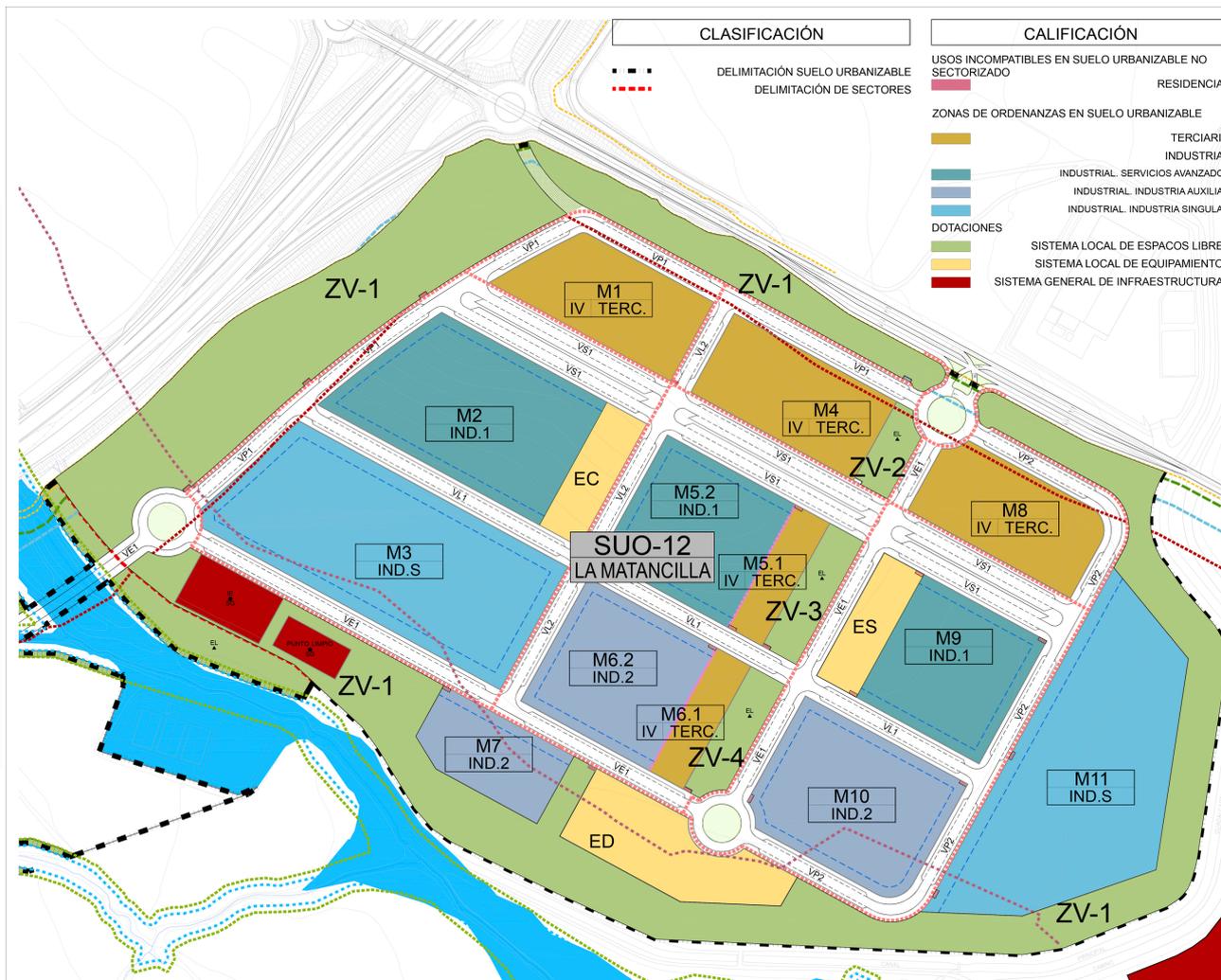
Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 03 de los anexos SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

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 REL 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.

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,

- 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

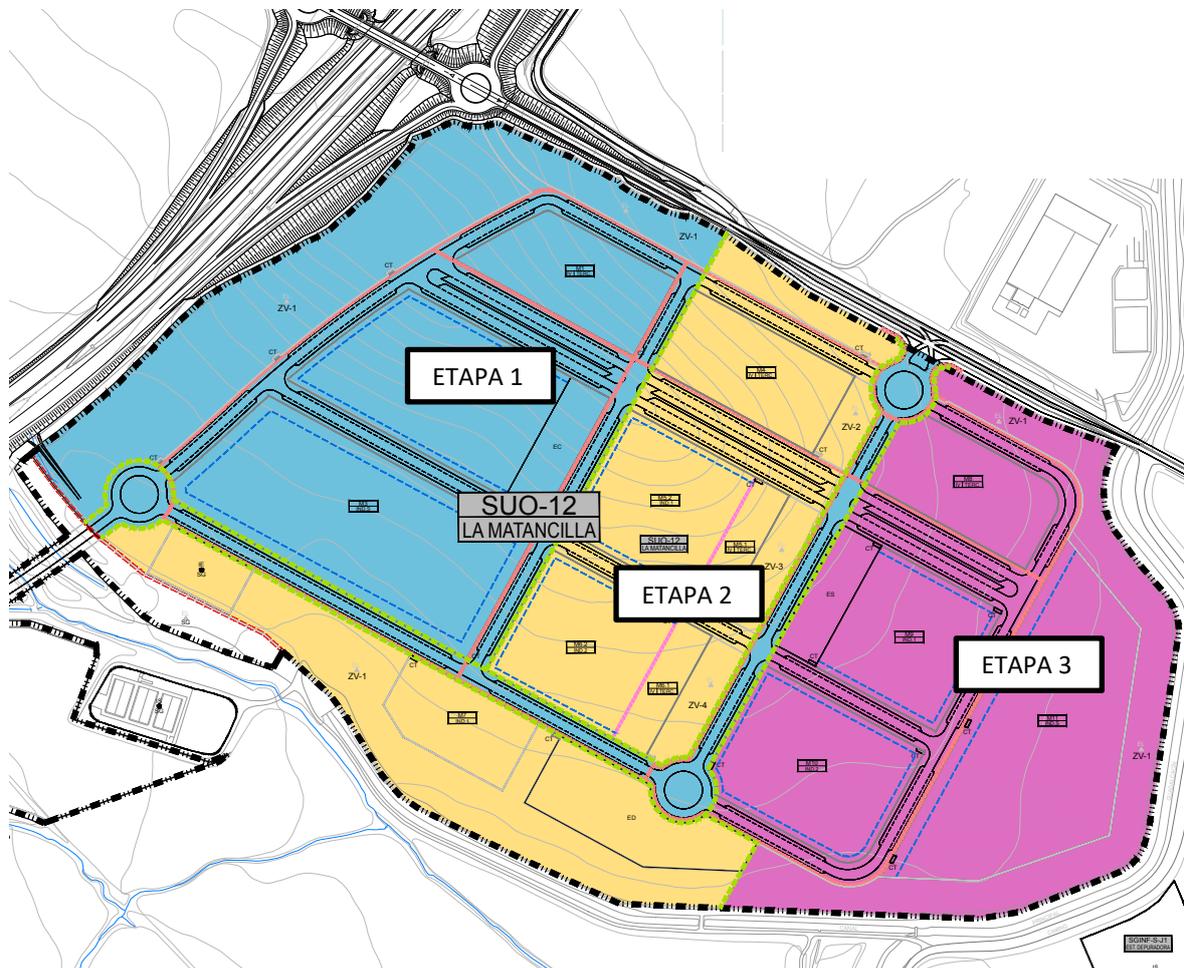
el Art 203 del RG LISTA, para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la LISTA.

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 E (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDA D (m <sup>2</sup> t)	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	EQUIP. (m <sup>2</sup> s)	INF. URBANA (m <sup>2</sup> s)	SUP. VIARIO (m <sup>2</sup> s)	SUELO INDUSTRIA L (m <sup>2</sup> s)	SUELO TERCIARI O (m <sup>2</sup> s)	EDIF. INDUSTRIA L (m <sup>2</sup> t)	EDIF. TERCIARI O (m <sup>2</sup> t)
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
	<b>362.287,44</b>	<b>181.143,72</b>	<b>93.648,57</b>	<b>16.408,03</b>	<b>3.130,92</b>	<b>79.044,35</b>	<b>134.046,87</b>	<b>36.008,70</b>	<b>126.800,60</b>	<b>54.343,12</b>



Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 03 de los artículos SUP-13 Y SUP- 14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

## 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 Nº63 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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 Telefonía	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 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.

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 (límite 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.

ESTIMACIÓN DE COSTES SINGULARES			
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
1	Electricidad	975.000	46,54%
2	Telefonía	140.000	6,68%
3	Gas	230.000	10,98%
4	Saneamiento	750.000	35,80%
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	2.095.000	
	GG. Y BI (19%)	398.050	
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	2.493.050	

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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	2.493.050	523.541
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b>	<b>7.843.322</b>	<b>1.647.098</b>

El importe de los gastos de urbanización estimados asciende a la cantidad de 7.843.322 Euros, excluido el IVA. Por lo que resulta un COSTE ESTIMADO DE REPERCUSIÓN POR m2 construido de 43,30 más IVA.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 63 de los artículos SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

PARRA SAINZ

MARTA - 44044086Y

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

## 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 compete, 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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**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:

- las inversiones que corren a cargo de los promotores de la actuación.
- las inversiones de responsabilidad del Ayuntamiento en materia de infraestructura, y sus fuentes de financiación.

- 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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

### 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 (m <sup>2</sup> )	362.287,44
Superficie de suelo con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	362.287,44
Espacios libres (m <sup>2</sup> )	93.648,57
Equipamientos (m <sup>2</sup> )	16.408,03
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> )	181.143,72
Edificabilidad Industrial (m <sup>2</sup> )	126.800,60
Edificabilidad terciaria (m <sup>2</sup> )	54.343,12

##### 3.1.2. Usos lucrativos

Los usos lucrativos se representan en las siguientes tablas:

MANZANA	SUP. M <sup>2</sup> S. INDUST.	SUP. M <sup>2</sup> S. Terciario	COEF. EDIF.	OCUP. %	SUBPARC. (M <sup>2</sup> S.)	EDIF. MAX. (M <sup>2</sup> T.)	EDIF. GEN.	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.)
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			
<b>TOTAL</b>	<b>134.046,87</b>	<b>36.008,70</b>			<b>27.000,00</b>	<b>181.143,72</b>		<b>34.003,87</b>	<b>36.992,10</b>	<b>55.804,63</b>	<b>54.343,12</b>

### 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 3.685.000 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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

- 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 Parcelación.
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.

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

#### 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:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización.
- Evaluación del aumento patrimonial.
- Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
- 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.

El valor del suelo se obtiene de aplicar al valor de repercusión del uso correspondiente en la zona, los siguientes coeficientes correctores:

- a) Parcelas con varias fachadas a la vía pública: dos fachadas 1,10 y tres a más fachadas 1,15.
- b) 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/m2t. 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. (M²T.)	E. INDUST. AUX. (M²T)	E. IND. SERV. AVAN. (M²T.)	E. S. TERC. (M²T.)	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/m2. 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/m2.

Según los datos anteriores, el valor catastral de las manzanas del sector es el siguiente:

MANZANA	E. INDUST. SING. (M²T.)	E. INDUST. AUX. (M²T)	E. IND. SERV. AVAN. (M²T.)	E. S. TERC. (M²T.)	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 IMPONIBLE	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. (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.)	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. (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.)	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>

**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. 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.)	CUOTA 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>

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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.

## 6. CONCLUSIONES

Con los datos obtenidos, los resultados según el escenario previsto son los siguientes:

PROYECCIÓN ESTIMADA DE INGRESOS Y GASTOS DEL SECTOR (ESCENARIO CONSERVADOR DE MERCADO) 2024-2100				
AÑO	2024	2044	2064	2100
<b>INGRESOS</b>				
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
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>637.878</b>	<b>1.913.634</b>	<b>3.827.268</b>	<b>7.654.536</b>
Actualización IPC		1,3		
<b>T. INGRESOS ACTUALIZADOS</b>	<b>829.241</b>	<b>2.487.724</b>	<b>4.975.448</b>	<b>9.950.897</b>
<b>GASTOS</b>				
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
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>347.540</b>	<b>1.042.620</b>	<b>2.085.240</b>	<b>4.170.480</b>
Actualización IPC		1,3		
<b>T. GASTOS ACTUALIZADOS</b>	<b>451.802</b>	<b>1.355.406</b>	<b>2.710.812</b>	<b>5.421.624</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>377.439</b>	<b>1.132.318</b>	<b>2.264.636</b>	<b>4.529.273</b>
<b>VAN</b>	<b>375.000</b>	<b>113.000</b>	<b>2.250.000</b>	<b>3.752.000</b>
<b>VAN ACUMULADO</b>	<b>375.000</b>	<b>113.000</b>	<b>2.250.000</b>	<b>3.752.000</b>

### ○ 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.



**AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 03 de los artículos SUP-13 Y SUP- 14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y**

Firmado digitalmente por PARRA

SAINZ MARTA - 44044086Y

Fecha: 2024.04.03 16:56:03

+02'00'

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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
- 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 TRASNPORTE 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 Y SECCIONES GENERALES Y TRANSVERSALES
  - P.O.4b. 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 ABASTECIMEINTO
  - 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 TELEFONÍA Y COMUNICACIONES
  - 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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



**AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 63 de los artículos SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

**PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y**

Firmado digitalmente por PARRA

SAINZ MARTA - 44044086Y

Fecha: 2024.04.03 16:56:03

+02'00'



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

# 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

## VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD



## 1. OBJETO

## 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

## 3. ANTECEDENTES

- 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. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

- 4.1. OBJETO Y ÁMBITO.
- 4.2. FINALIDAD.
- 4.3. POBLACIÓN LA QUE VA DIRIGIDA.
- 4.4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN.

## 5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

- 5.1. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO Y BIÓTICO.
  - 5.1.1. CLIMATOLOGÍA
  - 5.1.2. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA
  - 5.1.3. HIDROLOGÍA
  - 5.1.4. FLORA Y FAUNA
  - 5.1.5. USOS DEL SUELO
  - 5.1.6. PAISAJE
  - 5.1.7. MEDIOAMBIENTE URBANO Y SOSTENIBILIDAD
- 5.2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.
  - 5.2.1. DEMOGRAFÍA
  - 5.2.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS.
  - 5.2.3. FACTORES DE RIESGO, HÁBITOS Y ESTILOS DE VIDA.

## 6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

- 6.1. IDENTIFICACIÓN DE DETERMINANTES EN SALUD.
- 6.2. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE IMPACTOS.
- 6.3. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA SALUD FRENTE A LOS IMPACTOS NEGATIVOS Y PARA LA PROMOCIÓN DE LOS IMPACTOS POSITIVOS.

## 7. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.

## 8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.



## 1. OBJETO

Se redacta el presente documento para a efectuar la prescriptiva **Valoración del Impacto en la Salud** de las determinaciones incluidas en la **Innovación Nº63**, del PGOU de Arcos de la Frontera que se tramita. Para la oportuna valoración de estos impactos se seguirán las determinaciones incluidas en el **Decreto 169/2014, de 9 de diciembre**, por el que se establece el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, desarrollando lo establecido en el Capítulo V del Título II de la **Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía**.

Los objetivos que persigue este documento de valoración de impacto en la salud son:

- **Identificar y contribuir a potenciar los impactos positivos sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.**
- **Identificar los impactos negativos y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer medidas de compensación para las comunidades afectadas.**
- **Identificar las inequidades en salud existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.**

Tal y como se determina en el **Art.14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre**, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, el órgano competente para su tramitación solicitará a la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo con el artículo 32.1.2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el informe de evaluación de impacto en salud.

De acuerdo con el **Art.58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre**, dicho informe tiene carácter preceptivo y vinculante y deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera evacuado se entenderá su conformidad al instrumento de planeamiento propuesto.

De conformidad con este texto legal, se siguen las disposiciones sobre contenido y estructura del documento de Valoración de Impacto en Salud que señala el **Art.6 del referido Decreto**.

## 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El **Art.3 del Decreto 169/2014**, de 9 de diciembre, se establece el ámbito de aplicación

*“De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS:*

*b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*

**1.º Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.”**

Este es el caso que nos ocupa, por tanto es preceptiva la elaboración del presente documento.

### 3. ANTECEDENTES

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 N° 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 N° 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 N°32, 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.

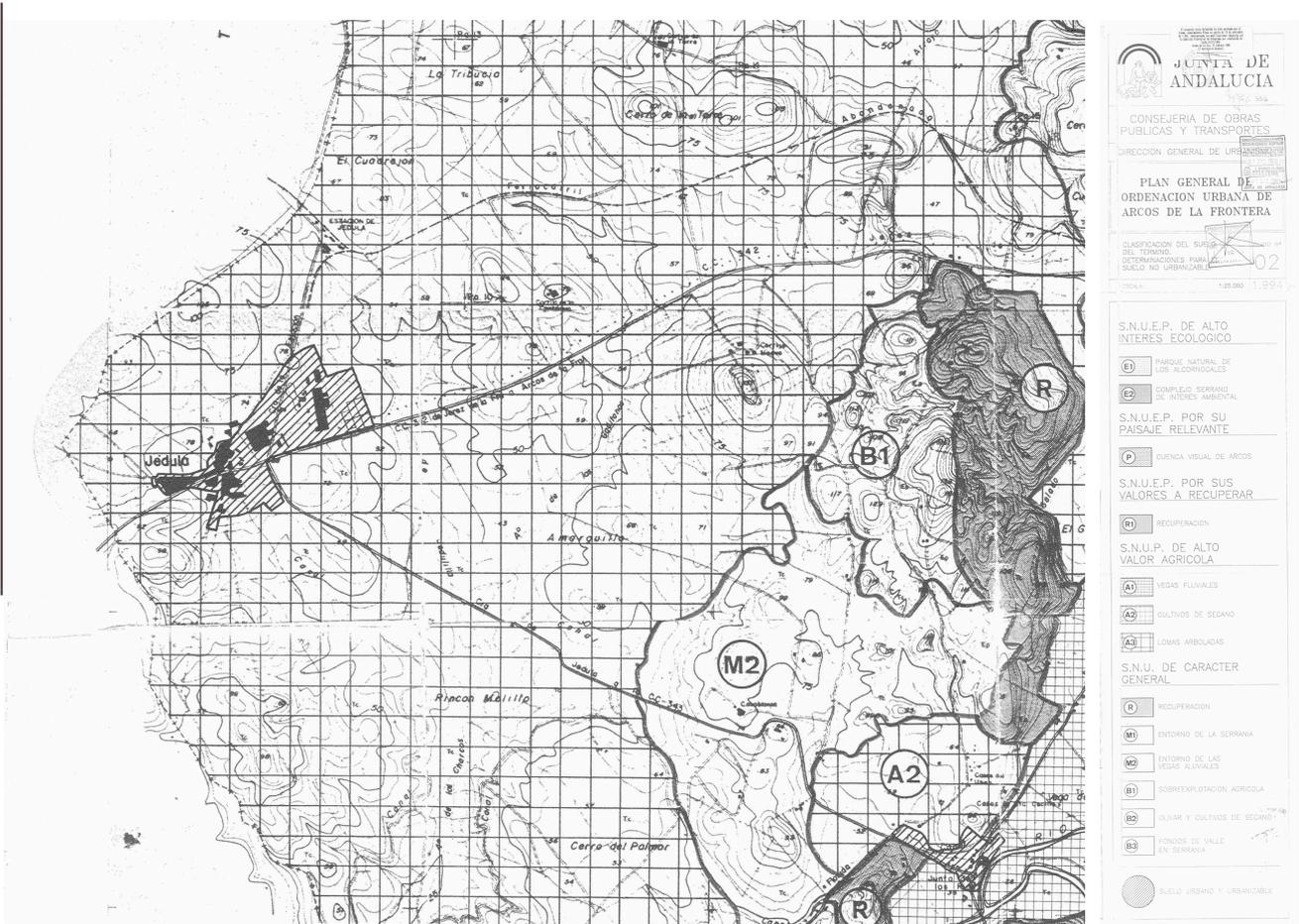
Con el objeto de dar soporte legal a dicha iniciativa se decide de manera consensuada entre los propietarios del SUP-14 y el Ayuntamiento, modificar la categoría de suelo urbanizable de este sector pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado a **Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

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.

Cuando se produjo su aprobación, los sectores SUP-13 y SUP-14, estaban calificados 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:

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

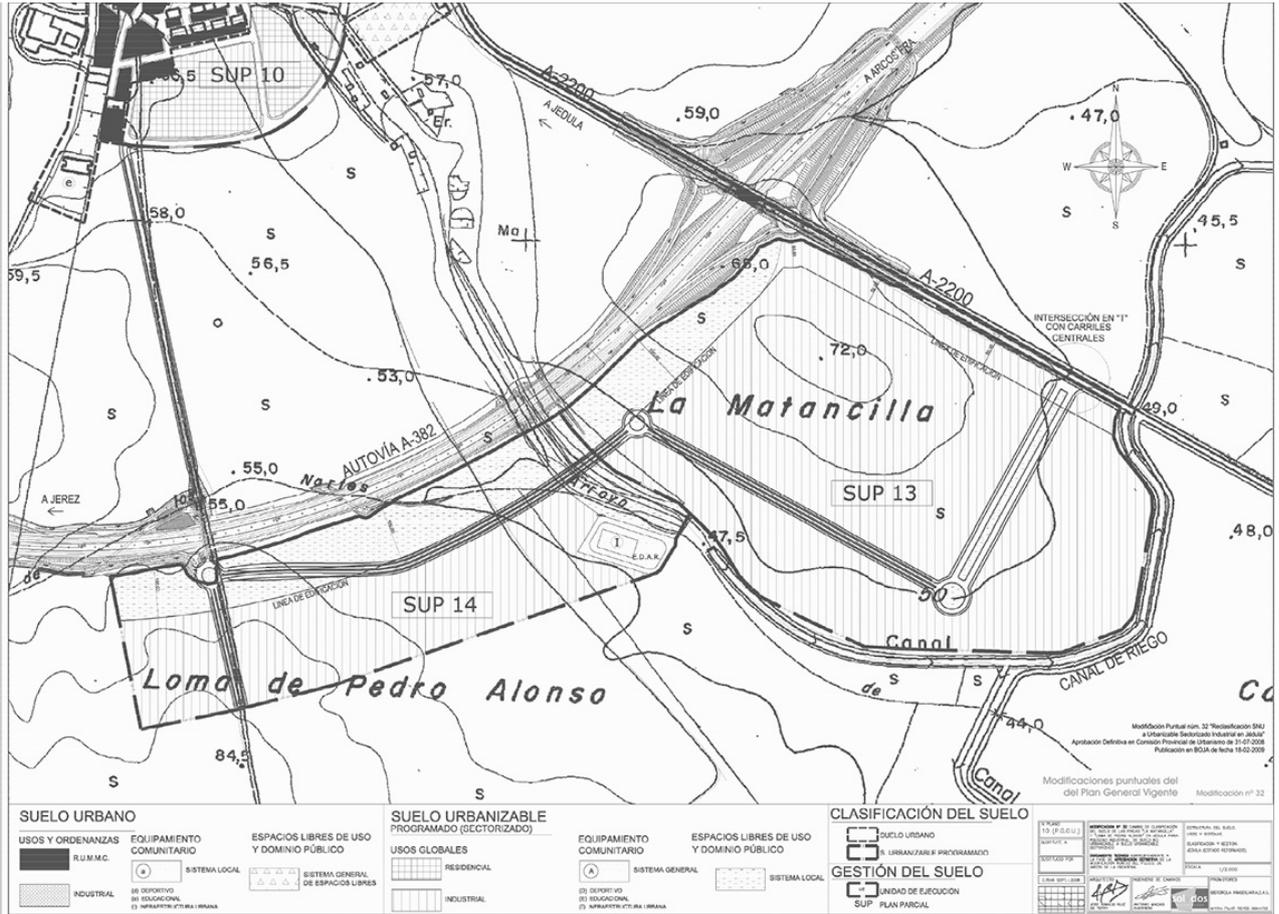
PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



**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 m2 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.



- 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:
  - 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.
  - 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 2.010, 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 m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD 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:

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Mariana Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 22 de marzo de 2024.

*“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.*

*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.”*

### **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 Excmo. 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.

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.

# 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

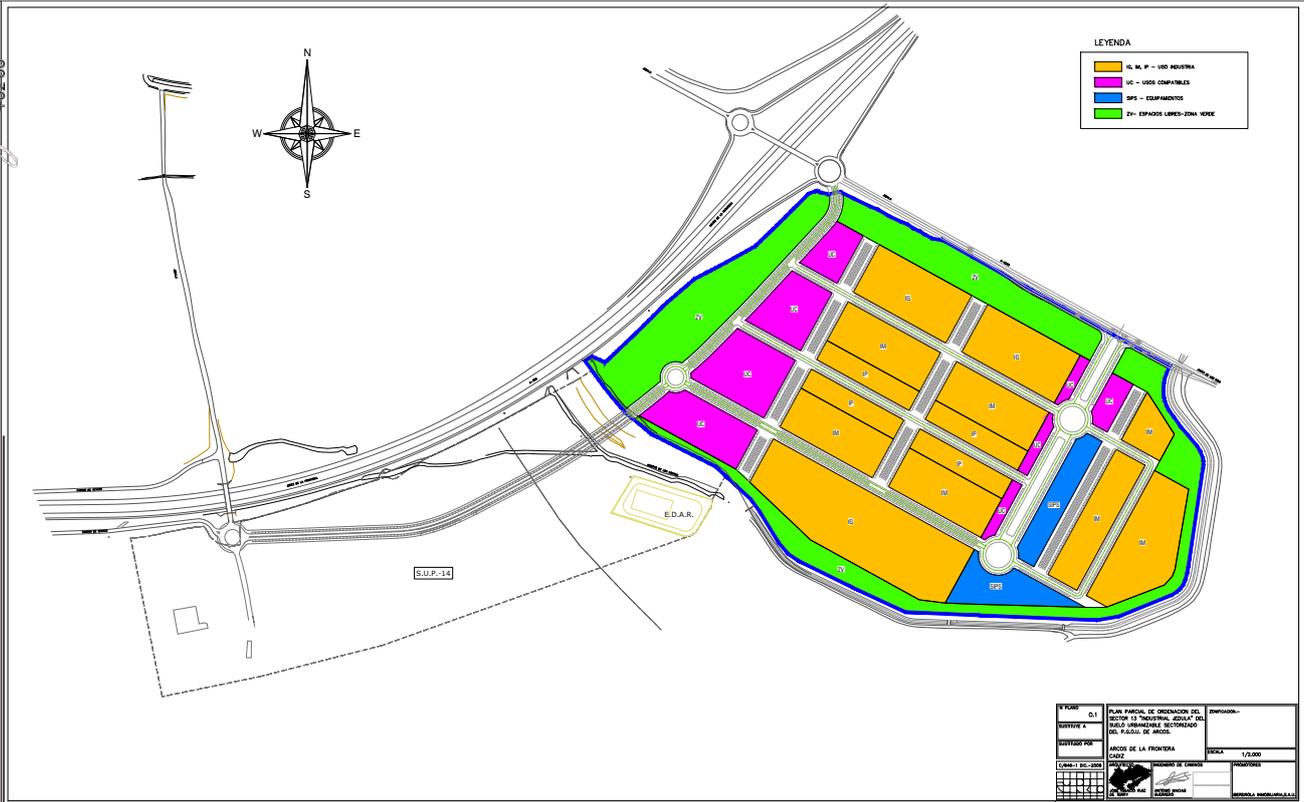
Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024-04-03 16:56:03

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 4.1. OBJETO Y ÁMBITO

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.

El documento contiene la Ordenación Detallada del SUP-13, que constituye una única unidad de ejecución.

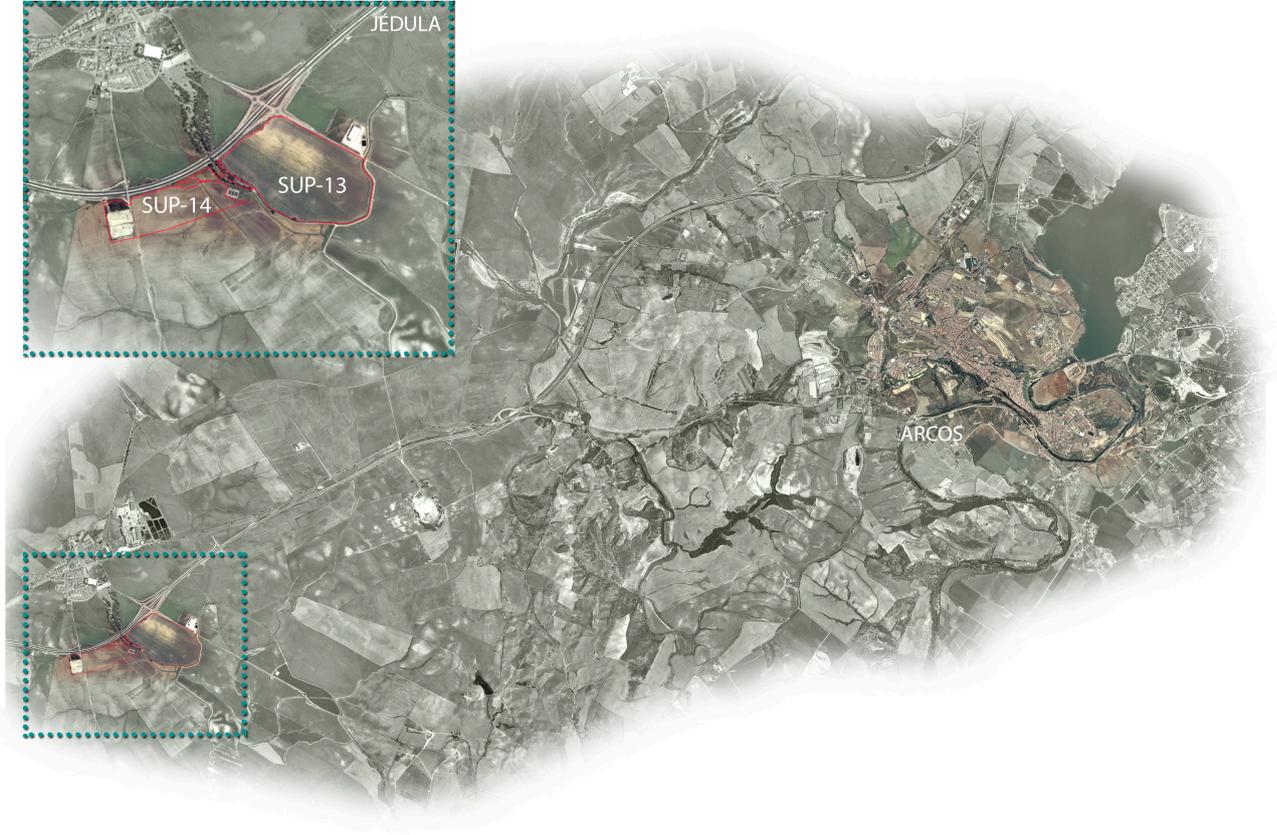
En cuanto al futuro de los suelos incluidos en el sector SUP-14 incluida en esta modificación, dicho sector contaba inicialmente con 5 propietarios, y en la que actualmente se excluye al Ayuntamiento por ser el propietario del suelo del SG de Infraestructuras, E.D.A.R. de Jédula, del que se considera oportuno clasificarlo como Suelo No Urbanizable. Para la nueva delimitación del Sector SUP-14 se modifica la categoría de suelo urbanizable de este sector pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado a **Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

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 (Zona Inundable).

**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,

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

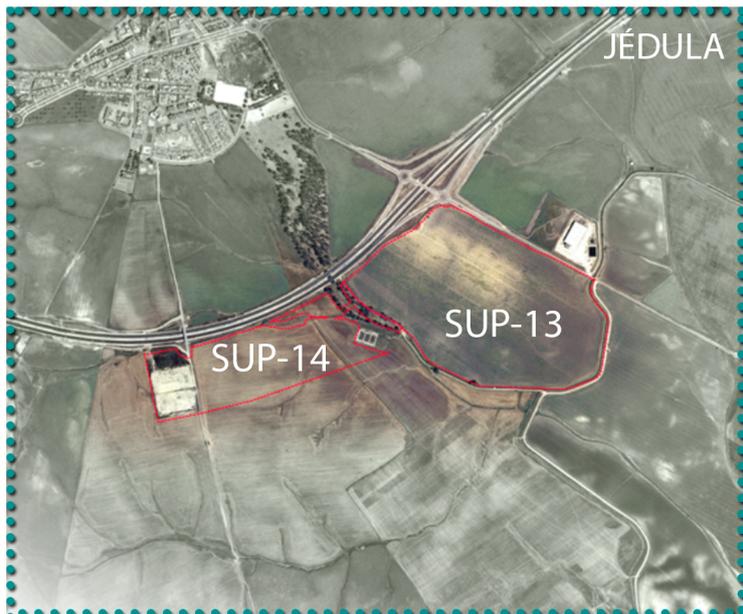
Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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 S/CATASTRO	PARCELA S/CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	Sup. Catastral(m <sup>2</sup> )	Sup. Real. Innovación (m <sup>2</sup> )
<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>

#### 4.2. FINALIDAD

Con el fin de mejorar y posibilitar las condiciones de desarrollo del ámbito objeto de la modificación, 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 substanciaron 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

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

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 necesaria 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

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. SUO 12. Jédula (SUP-13)**

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Uso Dominante:	INDUSTRIAL
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> ):	<b>362.287,44</b>	Sup.Suelo con Aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	<b>362.287,44</b>
		Sup.Suelo Público Asociado (m <sup>2</sup> )	<b>3.000,92</b>
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	<b>0,5000</b>	Min.Edif. Terciaria ( m <sup>2</sup> ):	<b>54.343,12</b>
Máx. Edificabilidad (m <sup>2</sup> ):	<b>181.143,72</b>		
Máx. Edif. INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> ):	<b>126.800,60</b>		
Área de Reparto:	<b>AR-8</b>	Aprovechamiento medio:( AR-8)	<b>0,8000</b>
Coef. Subzonal:	<b>1,0667</b>	Aprov. objetivo en Subzona (UA):	<b>289.829,95</b>
Coef. Tipológico:	<b>1,5000</b>	Derechos de los Prop. En Subzona (UA):	<b>260.846,96</b>
		Cesión Aprovechamiento (10%)	<b>28.983,00</b>
		Excesos/Defectos	<b>0,00</b>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SEGÚN INNOVACIÓN. SUNP-7. Jédula (SUP-14)**

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Usos incompatibles:	RESIDENCIAL
Superficie Bruta (m <sup>2</sup> ):	<b>169.559,62</b>	Sup.Suelo con Aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	<b>169.559,62</b>
		Sup.Suelo Público Asociado (m <sup>2</sup> )	<b>0,00</b>
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	<b>0,4000</b>	Min.Edif. Terciaria ( m <sup>2</sup> ):	<b>0,00</b>
Máx. Edificabilidad (m <sup>2</sup> ):	<b>67.823,85</b>		
Máx. Edif. INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> ):	<b>67.823,85</b>		

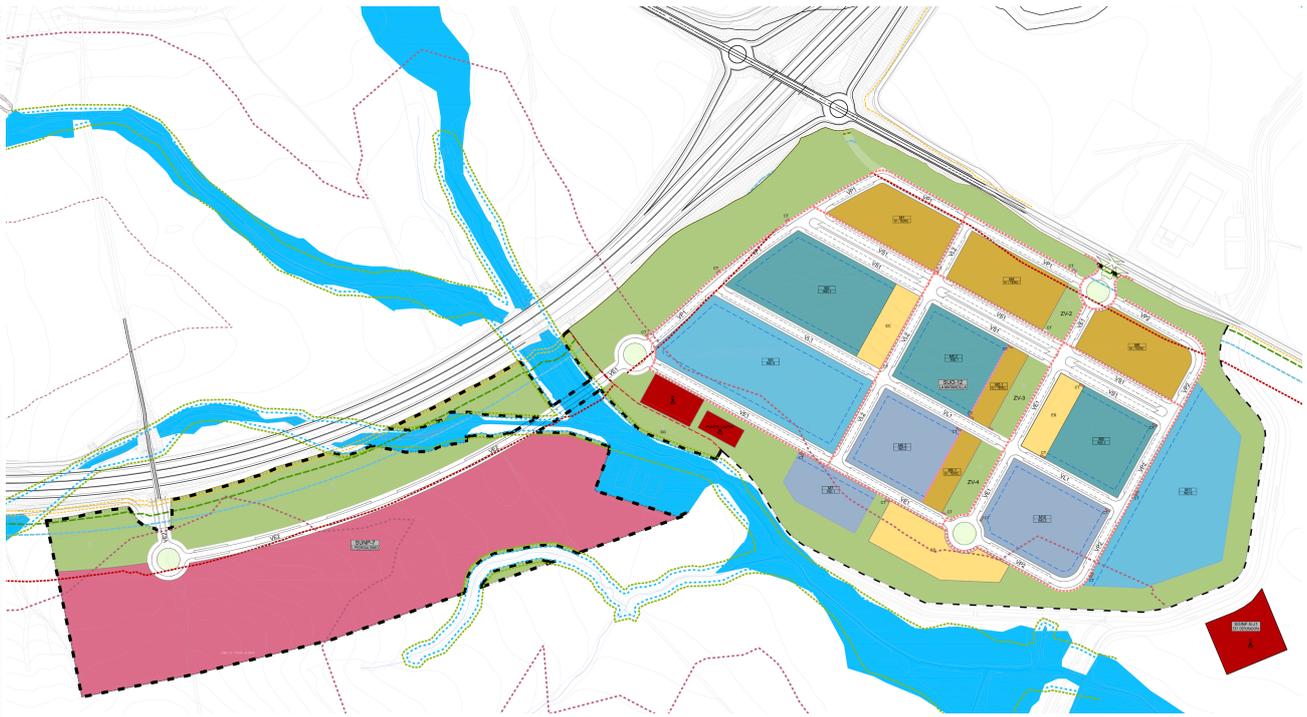
El siguiente plano refleja el ámbito completo de la Modificación, Sectores SUO-12 Y SUNP-7



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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz  
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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.
- 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 velar 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.

# 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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



Pormenorizando los parámetros de ordenación resultantes del Sector SUO-12:

TERCIARIO				
	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)
<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>

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Maria Perra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**INDUSTRIA. SERVICIOS AVANZADOS**

	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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 (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIF.	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD 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>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**

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

ESPACIOS LIBRES	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ZV 1	83.928,58
ZV2	1.930,30
ZV 3	3.256,60
ZV 4	3.103,09
<b>92.218,57</b>	

EQUIPAMIENTOS	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
ES	3.818,38
EC	3.818,38
ED	8.771,27
<b>16.408,03</b>	

VIARIO	SUP. SUELO (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>	

INF.URBANA	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> )
CT	130,00
SUBESTACIÓN	3.000,92
PUNTO LIMPIO	1.430,00
<b>4.560,92</b>	

**SUPERFICIE SECTOR (m<sup>2</sup>) 362.287,44**

**4.3. POBLACIÓN A LA QUE VA DIRIGIDA**

La Modificación que se propone, va dirigida a toda la población del TM de Arcos de la Frontera y núcleos cercanos que puedan implantar sus actividades en dichos terrenos, o incorporarse a nuevas oportunidades laborales en las nuevas industrias que se creen.

Se atiende de este modo al Art.9 de la LOUA en su apartado A) . d) en cuanto a la coherencia de la localización del Sector Industrial que se desarrolla, que al posibilitar la implantación de actividades incompatibles con el medio urbano, hacen necesaria su ubicación en discontinuidad del núcleo urbano debido a las actividades que previsiblemente se ubicarán en el ámbito, aunque fortaleciendo las conexiones, para que se conserve de ese modo, la accesibilidad y funcionalidad del sector, favoreciendo la mejora de la red de tráfico y fomentando el transporte público.

*d) .... Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).*

#### 4.4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN

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.

### 5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

#### 5.1. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO Y BIÓTICO

##### 5.1.1. 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.

- **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.

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.

▪ **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.

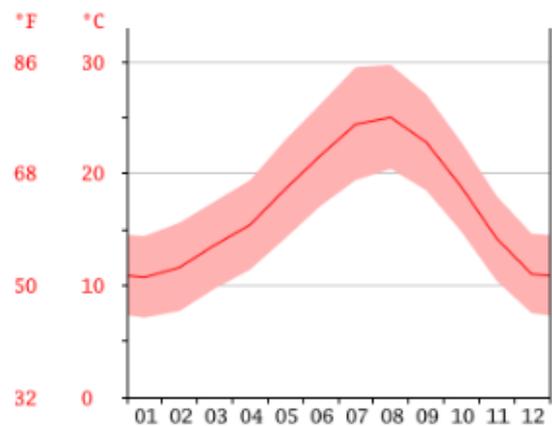
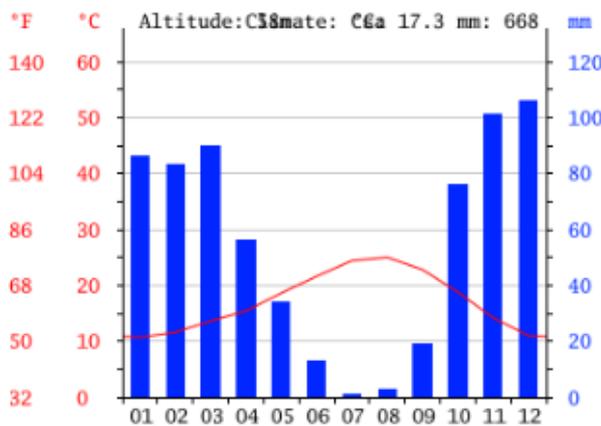
▪ **Precipitaciones.**

Las precipitaciones de los climas mediterraneos 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 central del municipio, en la que se sitúa el ámbito de estudio, se registran unas precipitaciones medias anuales que oscilan entre los 600 y 700 mm.



**5.1.2. GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA**

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 horizontes tras su depósito y aquellos materiales alóctonos que si han sufrido tales desplazamientos o traslaciones.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 La Secretaría General  
 Marisa Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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

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 glacis 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 glacis calcáreos politécnicos, de los glacis 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.

### ▪ Tectónica.

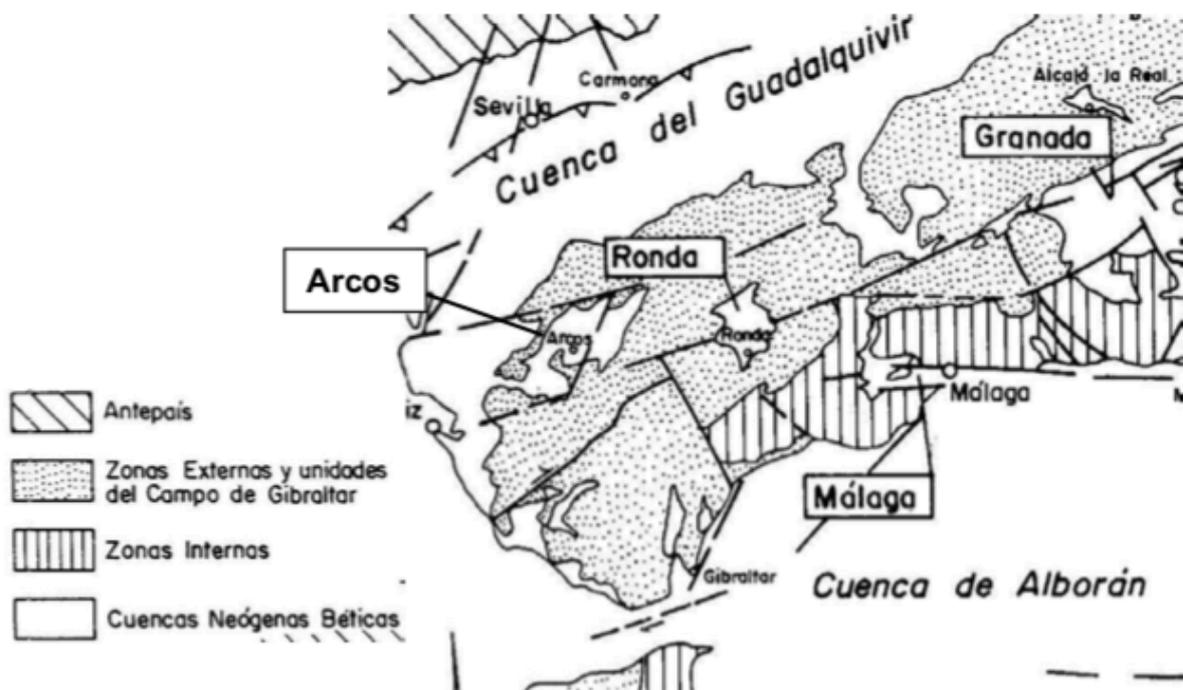


Fig. 3. Distribución de Cuencas Neógenas Intramontañas en el Sector Occidental de las Cordilleras Béticas (Sanz de Galdeano y Vera 1991)

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 función general de despegue del conjunto de la cobertera con respecto al zócalo y, asimismo, de despegue del propio Trías con respecto a las otras coberteras jurásicas, cretácicas y terciarias.

En esta última una observación de carácter general y regional que tiene una gran importancia para la resolución estructural de las Zonas Externas de la Cordilleras Béticas.

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.

De modo más general la morfología del término se divide en tres grandes zonas:

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.

La litología predominante presente en el término está formada por rocas sedimentarias, concretamente arenas, margas y calcarenitas de edad terciaria y cuaternaria.

**5.1.3. 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 deter- minantes 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 res- ponsables de un exorreismo 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 fundamental- mente 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 Guadalcaçín, 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.

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.

**5.1.4. FLORA Y FAUNA**

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. Alcornocales 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, zorcales Turdus philomelus y estorninos pintos Sturnus vulgaris también son característicos de los pastos y cultivos durante la estación húmeda.

## 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

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 Fringílidos 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*.

### 5.1.5. 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. Analizando el término municipal se puede diferenciar entre 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.

A partir del centro histórico, formado en el escarpe, tiene lugar la expansión de la ciudad, mediante dos ejes longitudinales: la Corredera y el arrabal de San Francisco; en sentido opuesto, la salida hacia la sierra y la necesidad de vado del río Guadalete dio lugar al Barrio Bajo. Los crecimientos residenciales más recientes se han producido hacia el Norte del núcleo, en paralelo a la carretera Jerez-Bornos.

En esta categoría de uso del suelo se han incluido también las áreas industriales, destacando los tres polígonos recogidos en el Sistema de Espacios Productivos de Andalucía (SESPA): El Retiro, Jadramil y El Peral, junto a la fábrica de ladrillos y la central térmica como grandes piezas dedicadas al uso productivo industrial.

### 5.1.6. PAISAJE

Desde el punto de vista paisajístico Arcos se divide fundamentalmente en dos áreas, Campiñas de Piedemonte y Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros.

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.

### 5.1.7. 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.

# 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 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. No obstante en 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.

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 ese agua saliente del tratamiento secundario que pasa a una pequeña estación de tratamiento terciario y posteriormente este agua es canalizada por conductos hasta el campo de golf “Arcos Gardens” para regar dicho campo con estas aguas resultantes del tratamiento terciario. El tratamiento terciario es exclusivo para “Arcos Gardens”.

### ▪ **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.

En la localidad se declara una zona acústicamente saturada, la que corresponde a las siguientes calles:

- C/ Corregidores
- C/ 12 de Octubre
- C/ Cristóbal Romero
- Avda./ Duque de Arcos



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.

▪ **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.

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.

Con referencia al tráfico urbano, las vías con mayores cargas vehiculares son las conformadas por la ronda o circunvalación externa y algunas vías internas. Estas son, la carretera A-389 y la A-372 (circunvalación externa Norte); en cuanto a las vías internas, la que concentran los mayores volúmenes de tránsito son la red viaria principal y los ejes longitudinales, destacando el eje longitudinal Sur, tramo de la Avenida Miguel Mancheño, Duque de Arcos y en la calle Muñoz Vázquez.

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.

Fundamentalmente las principales restricciones en cuanto al aparcamiento vienen impuestas por la propia morfología de la ciudad y por las características del viario, poco adecuado para la circulación rodada fundamentalmente por no disponer de anchura suficiente, su sinuosidad y sus elevadas pendientes. Son estos mismos factores los que conducen a la oferta deficitaria de aparcamiento en superficie en prácticamente todo el municipio y muy especialmente en el núcleo principal.

Desde 2011, Arcos cuenta con un tramo de carril-bici protegido que se ubica entre el Barrio Bajo y el Santiscal. El carril tiene una longitud de 1.676 m y queda especialmente protegido ante la densa circulación de vehículos que registra el tramo afectado y además comporta la ampliación de cunetas y tareas de asfaltado. El objetivo es promover hábitos saludables y mejorar la movilidad urbana desde una perspectiva de sostenibilidad.

**5.2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO**

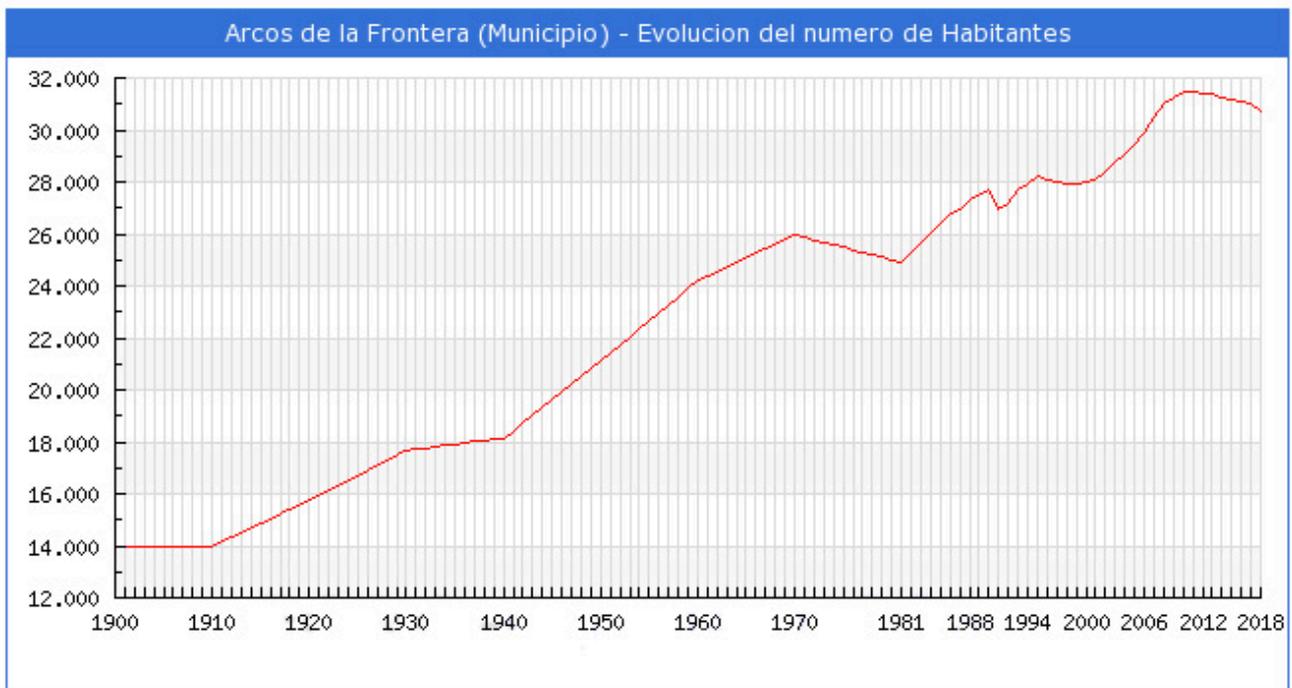
**5.2.1. DEMOGRAFÍA**

El municipio de Arcos de la Frontera cuenta actualmente con una extensión superficial de 527,93 km<sup>2</sup>, siendo el segundo municipio más extenso de la provincia de Cádiz, con una población aproximada de 31.741 habitantes censados el 1 de enero del año 2.018, 247 habitantes menos que en el año 2017.

Desde de la Renovación del Padrón de 1996, las actualizaciones del volumen de población municipal se realizan por el Instituto Nacional de Estadística (INE) incorporando mensualmente los datos recogidos en el “Archivo de Intercambio”.

En el mismo, se registran todas y cada una de las altas y bajas de habitantes que van teniendo lugar, así como todas las modificaciones de sus datos, a partir de peticiones de los interesados o por comunicación del Registro Civil o del INE.

La evolución de la población desde 1900 hasta 2018 se expresa en el siguiente gráfico.



Fuente INE. Gráfico elaborado por Foro-Ciudad.com

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

## 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

A partir de 1910 se produce un crecimiento constante de la población que oscila entorno a los 2.500 habitantes por década, hasta 1970 donde se produce el primer descenso poblacional. Este descenso se mantiene hasta los años 90.

Esta circunstancia viene motivada principalmente por un periodo de decadencia económica a nivel comarcal y autonómico que derivaron en una emigración de la población hacia otras comunidades o incluso países en los que las posibilidades y mercado de trabajo eran distintos y con perspectivas de futuro más óptimas para la población existente en el momento.

A partir de este momento, década de los años 90, es cuando el incremento de población se comienza a percibir de forma constante, aunque de manera muy leve a un ritmo aproximado de 500 habitantes por año, hasta el punto de encontrarnos en las circunstancias actuales en las que la oscilación de los últimos años es inapreciable pues los habitantes se mantienen en una cifra comprendida entre los 31.000 y los 32.000 ciudadanos empadronados en el municipio de Arcos de la Frontera.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Evolucion de la poblacion desde 1900 hasta 2018			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2018	15.346	15.395	30.741
2017	15.515	15.468	30.983
2016	15.583	15.531	31.114
2015	15.624	15.569	31.193
2014	15.647	15.603	31.250
2013	15.722	15.688	31.410
2012	15.727	15.690	31.417
2011	15.793	15.703	31.496
2010	15.780	15.669	31.449
2009	15.642	15.568	31.210
2008	15.561	15.456	31.017
2007	15.291	15.217	30.508
2006	14.952	14.953	29.905
2005	14.707	14.713	29.420
2004	14.550	14.529	29.079
2003	14.367	14.368	28.735
2002	14.188	14.181	28.369
2001	14.069	14.035	28.104
2000	14.029	13.950	27.979
1999	14.021	13.926	27.947
1998	14.007	13.890	27.897
1996	14.074	14.037	28.111
1995	14.165	14.050	28.215
1994	13.982	13.919	27.901
1993	13.889	13.804	27.693
1992	13.669	13.531	27.200
1991	13.552	13.394	26.946
1990	13.957	13.765	27.722
1989	13.835	13.618	27.453
1988	13.720	13.591	27.311
1987	13.514	13.401	26.915
1986	13.433	13.348	26.781
1981	0	0	24.902
1970	0	0	25.966
1960	0	0	24.197
1950	0	0	21.120
1940	0	0	18.146
1930	0	0	17.675
1920	0	0	15.748
1910	0	0	13.983
1900	0	0	13.926

Fuente INE. Gráfico elaborado por Foro-Ciudad.com

**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**

En cuanto a la forma en la que la población se distribuye respecto a ambos sexos y los tramos de edades, encontramos como para los datos correspondientes al día 1 de enero de 2.018, los habitantes pertenecientes al municipio se reparten de la forma recogida en el cuadro adjunto.

<b>Población de Arcos de la Frontera por sexo y edad 2018 (grupos quinquenales)</b>			
<b>Edad</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
0-5	718	605	1.323
5-10	815	764	1.579
10-15	1.003	951	1.954
15-20	915	922	1.837
20-25	942	858	1.800
25-30	940	867	1.807
30-35	1.004	1.003	2.007
35-40	1.213	1.230	2.443
40-45	1.323	1.271	2.594
45-50	1.317	1.398	2.715
50-55	1.262	1.219	2.481
55-60	1.019	949	1.968
60-65	781	804	1.585
65-70	668	666	1.334
70-75	535	604	1.139
75-80	365	480	845
80-85	303	440	743
85-	223	364	587
<b>Total</b>	<b>15.346</b>	<b>15.395</b>	<b>30.741</b>

**Fuente INE. Gráfico elaborado por Foro-Ciudad.com**

Encontramos como la distribución de la población en cuanto a las edades nos genera un pirámide en la que la zona central es mucho más amplia, en la franja de edad comprendida entre los 30 a 54 años.

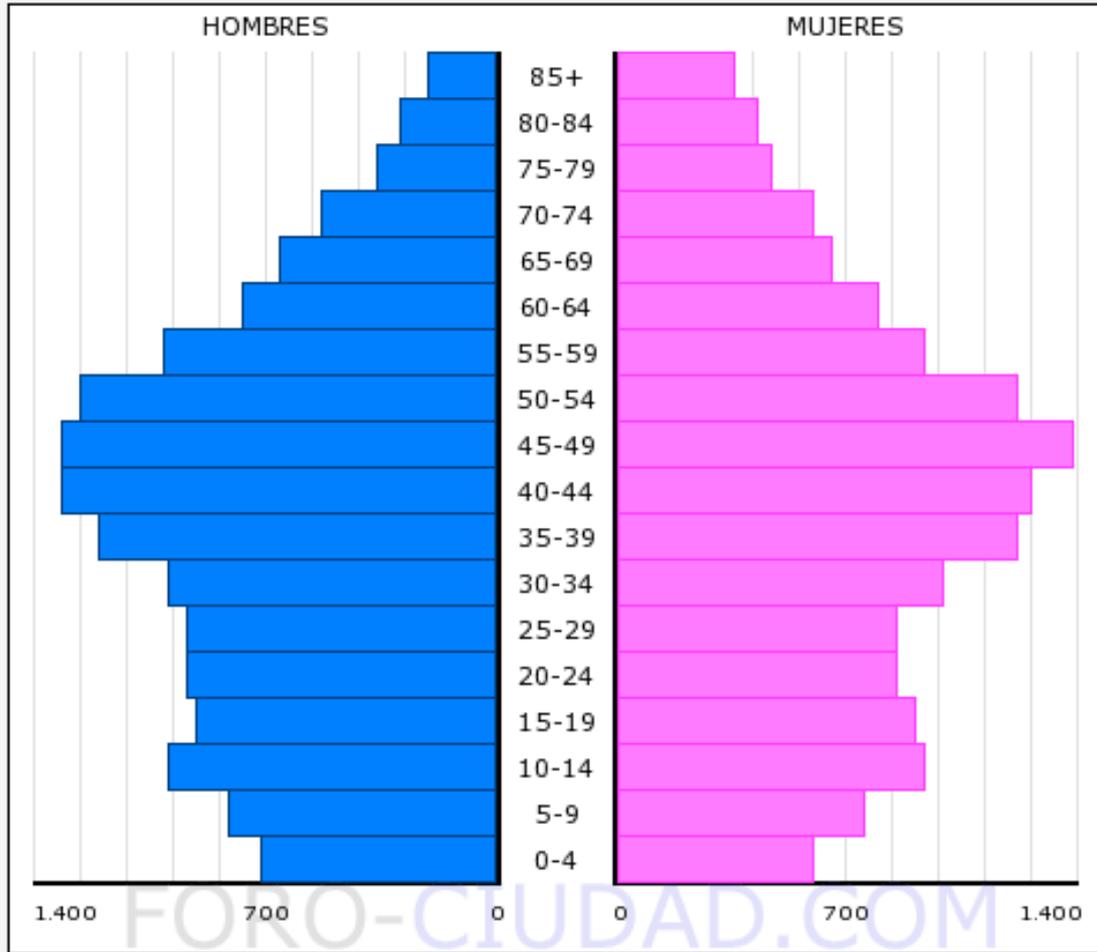
Esta situación viene derivada de la reducción en las tasas de natalidad que se viene experimentando tanto en el municipio como en el resto de la provincia y/o comunidad autónoma, situación muy diferente a la existen a principios del siglo XX en el que la pirámide de población se reducía conforme las edades de la población se incrementaban.

En la pirámide de población del municipio de Arcos de la Frontera para el año 2.018, podemos comprobar cómo la zona en la que se concentra la mayor parte de la población, es la comprendida entre los 35 y los 55 años, que a lo largo de los años va ascendiendo de forma progresiva.





**POBLACION - ARCOS DE LA FRONTERA - 2018**



Poblacion Total en el Municipio: 30.741  
 Poblacion Hombres: 15.346  
 Poblacion Mujeres: 15.395

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

▪ **Distribución espacial**

La población se distribuyen de forma que en el núcleo principal se concentra la mayor parte de la población censada y el resto por los núcleos secundarios dispersos por el territorio.

El municipio de Arcos de la Frontera, que en conjunto agrupa a 9 núcleos urbanos, además de a su correspondiente área de diseminado: Arcos de la Frontera (núcleo principal), El Santiscal, Jédula, Vega de los Molinos, La Perdiz, Las Abiertas, Junta de los Ríos, La Misericordia, y La Pedrosa.

El núcleo principal concentra aproximadamente el 72% del total; el resto de los núcleos del término municipal el 21%; y el diseminado representa el 7% del total. En 1996, las proporciones eran del 73,18%, del 18,47% y 8,10% respectivamente y entre 1996 y 2012, el crecimiento de 3.547 habitantes que ha registrado el municipio, se ha localizado en un 65,52% en el núcleo principal, un 39,19% en el resto de los núcleos y el 3,83% en el diseminado.

La evolución de distribución de la población, denota la progresiva concentración de la población en los núcleos principales de actividad y el despoblamiento de las entidades tradicionalmente ligadas a la explotación agropecuaria. No obstante , el fenómenos de la segunda residencia ligada a la mejora de los

medios de transporte y al ocio poblacional, está contribuyendo a que la ciudad dispersa adquiera una progresiva entidad.

▪ **Movimiento natural o vegetativo de la población**

El crecimiento vegetativo es la diferencia entre los nacimientos y las defunciones. Este indicador permite analizar la relación existente entre estos dos parámetros que, unido a los movimientos migratorios, permite obtener una imagen de las dinámicas demográficas en un territorio.

El crecimiento natural de la población, según los últimos datos publicados por el INE en el año 2017 ha sido positivo, con 11 nacimientos más que defunciones.

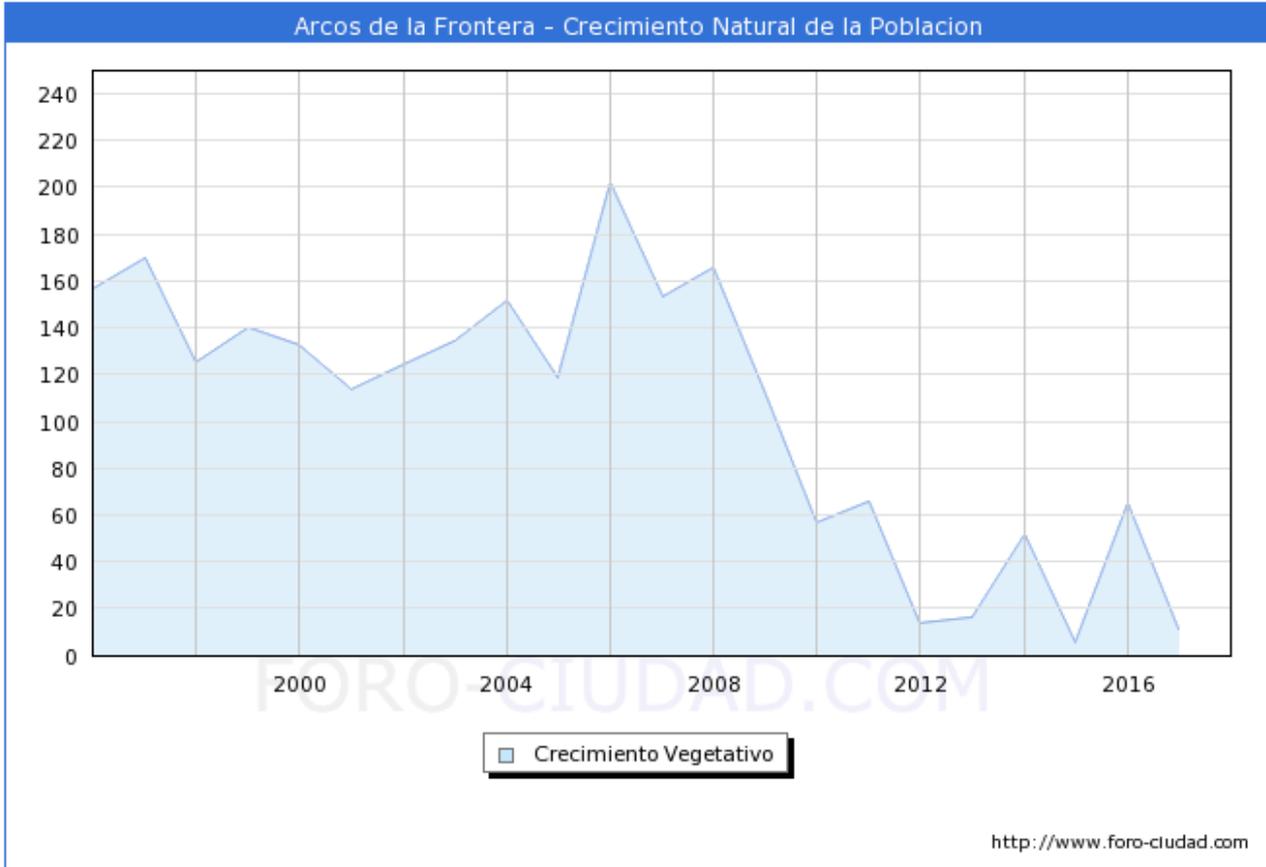
Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



Fuente INE. Gráfico elaborado por Foro-Ciudad.com

Encontramos como desde el año 1.999, año del que parten los datos estadísticos, los nacimientos han ido oscilando entre los 293 correspondientes al año 2011 y los 421 del año 2006. Destaca en dichas cifras como a partir del este último año los datos han ido descendiendo de forma progresiva hasta los 232 nacimientos actuales.

Por contra las personas que han fallecido a lo largo de los años señalados han ido incrementándose de forma progresiva variando desde las 202 defunciones del año 2004 hasta las actuales 221.

La comparación de la evolución que han sufrido tanto los nacimientos como las defunciones tiene relación directa en la población actual del municipio, 232 nacimientos y 221 defunciones. Tales circunstancias conllevan en primer lugar a un envejecimiento progresivo de la población por cuanto los nacimientos son mínimos y en segundo lugar porque con los datos que se prevén en función de la evolución de estos datos, llegaremos al punto en el que las defunciones superaran a los nacimientos, momento en el que la población comenzará a menguar.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Evolución Nacimientos y Defunciones desde 1996 hasta 2017			
Año	Nacimientos	Fallecidos	Diferencia
2017	232	221	11
2016	272	207	65
2015	266	261	5
2014	290	238	52
2013	258	242	16
2012	301	287	14
2011	293	227	66
2010	303	246	57
2009	345	234	111
2008	394	228	166
2007	377	224	153
2006	421	219	202
2005	389	270	119
2004	355	203	152
2003	360	226	134
2002	346	222	124
2001	329	215	114
2000	343	210	133
1999	352	212	140
1998	328	203	125
1997	340	170	170
1996	352	195	157

Fuente INE. Gráfico elaborado por Foro-Ciudad.com

Como podemos comprobar, el descenso del crecimiento vegetativo, es decir, la diferencia entre las natalidades y las defunciones, ha sufrido un descenso continuo desde el año 1999 en el que se podía cifrar en 140 personas, hasta las 11 actuales.

▪ **Índice de dependencia**

Es interesante hacer la comparación entre la población en edad de trabajar (no dependiente) y la que se halla fuera de este grupo, es decir, las personas mayores de 64 años o jóvenes y niños con menos de 15 años (dependiente). Técnicamente, a la comparación entre estos dos grupos de población se la denomina "índice de dependencia" que nos va a permitir hacer una estimación sobre cuál va a ser la evolución en el tiempo de la población dependiente.



La población en edad de trabajar es aproximadamente el 66,68% (población entre 16 y 65 años) y representa un gran potencial para el desarrollo del municipio. Además, existe un importante grupo en proceso de incorporarse a la edad activa, desde el punto de vista laboral y reproductivo (menos de 19 años).

El índice de dependencia actual se sitúa en el 33,32%. Esto supone que una tercera parte de la población total se considera población dependiente, lo que significa que Arcos de la Frontera se encuentra en una situación de equilibrio, puesto que los niveles aconsejables de dependencia deben situarse en el entorno del 30%.

La población joven (por debajo de 20 años) se sitúa e el 21,77% supera a la población mayor de 65 años que representa el 15,12%. Con lo que en los próximos años cabe esperar una mejora en e índice de dependencia. En cualquier caso, ésta no es la situación de Chiclana de manera que las expectativas para el municipio son relativamente buenas en este sentido.

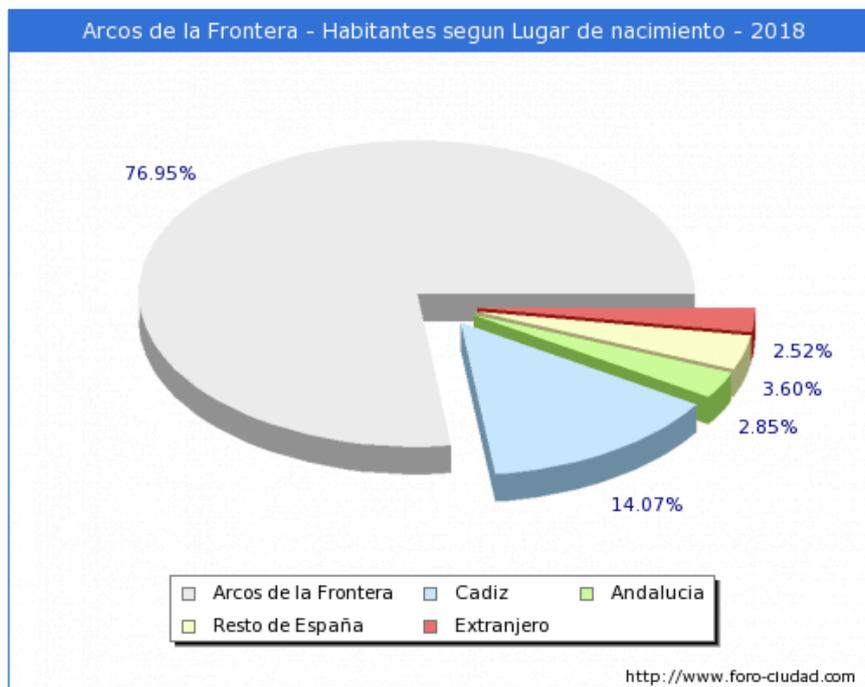
#### ▪ Movimientos migratorios

El saldo migratorio se define como el balance entre los inmigrantes que constan como población integrante del padrón municipal y aquellos que emigran hacia zonas distintas, ya sea a otros municipios, provincias, comunidades autónomas o nacionalidades.

Para el análisis del saldo migratorio correspondiente al municipio de Arcos de la Frontera extraeremos los datos existentes en Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía que facilita la Consejería de Economía, Conocimiento, empresas y Universidad de la Junta de Andalucía, y de los datos publicados por el INE.

#### Inmigración

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2018 el **76.95% (23.656) de los habitantes empadronados en el Municipio de Arcos de la Frontera han nacido en dicho municipio**, el 20.52% han emigrado a Arcos de la Frontera desde diferentes lugares de España, el 14.07% (4.325) desde otros municipios de la provincia de Cádiz, el 2.85% (876) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 3.60% (1.108) desde otras comunidades autónomas y el 2.52% (776) han emigrado a Arcos de la Frontera desde otros países.



## 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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



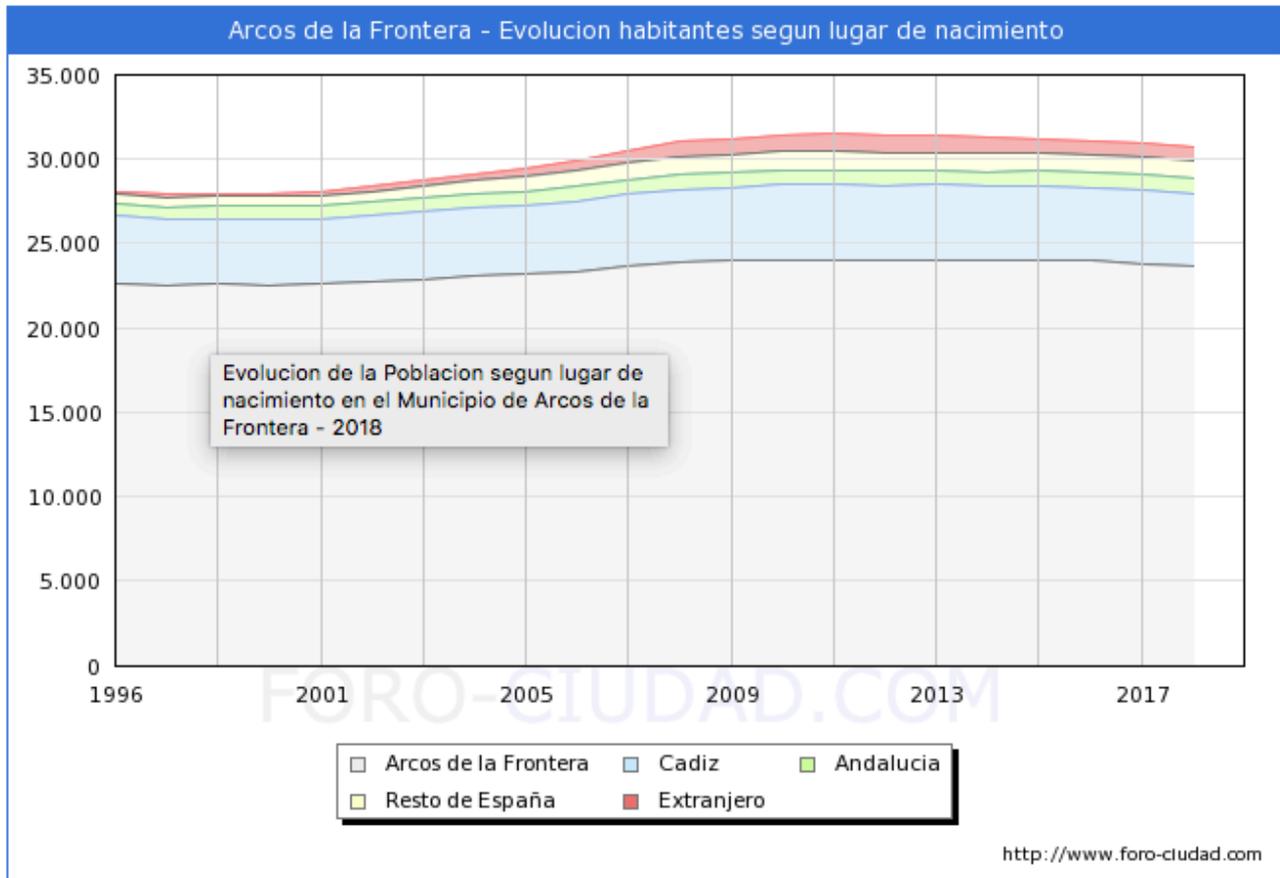
DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de Arcos de la Frontera si lo comparamos con 2017 vemos

- Disminuyen (-155) los habitantes nacidos en Arcos de la Frontera, pasando del 76.85% al 76.95%.
- Disminuyen (-70) los habitantes nacidos en la provincia de Cadiz, pasando del 14.19% al 14.07%.
- Aumentan (1) los habitantes nacidos en la la comunidad de Andalucía, pasando del 2.82% al 2.85%.
- Aumentan (21) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 3.51% al 3.60%.
- Disminuyen (-39) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 2.63% al 2.52%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2018

- Aumentan (1.033) los habitantes nacidos en Arcos de la Frontera, pasando del 80.48% al 76.95%.
- Aumentan (326) los habitantes nacidos en la provincia de Cadiz, pasando del 14.23% al 14.07%.
- Aumentan (115) los habitantes nacidos en la la comunidad de Andalucía, pasando del 2.71% al 2.85%.
- Aumentan (551) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 1.98% al 3.60%.
- Aumentan (607) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.60% al 2.52%.



Segun los datos ofrecidos por el INE en la estadística del padrón los habitantes empadronados en Arcos de la Frontera que han nacido en otros países ascienden a **776**.

- 397 habitantes, 206 hombres y 191 mujeres nacidos en Europa.
- 219 habitantes, 93 hombres y 126 mujeres nacidos en América.
- 118 habitantes, 59 hombres y 59 mujeres nacidos en África.
- 40 habitantes, 15 hombres y 25 mujeres nacidos en Asia.
- 2 mujeres nacidas en Oceanía.

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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

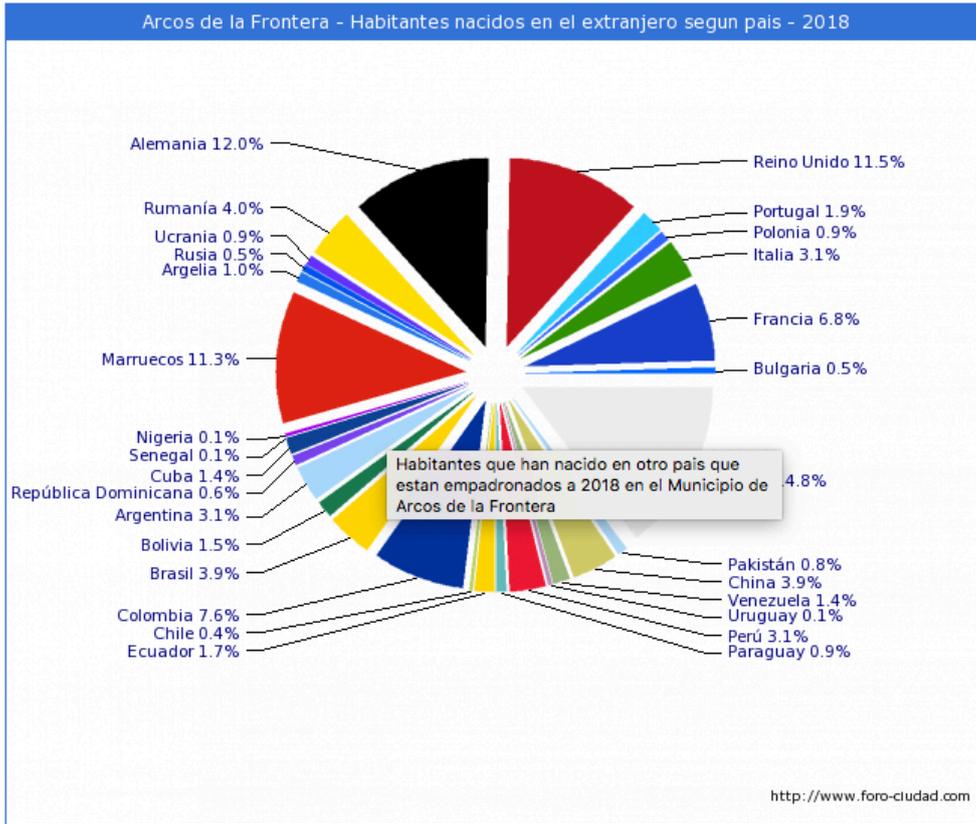
PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

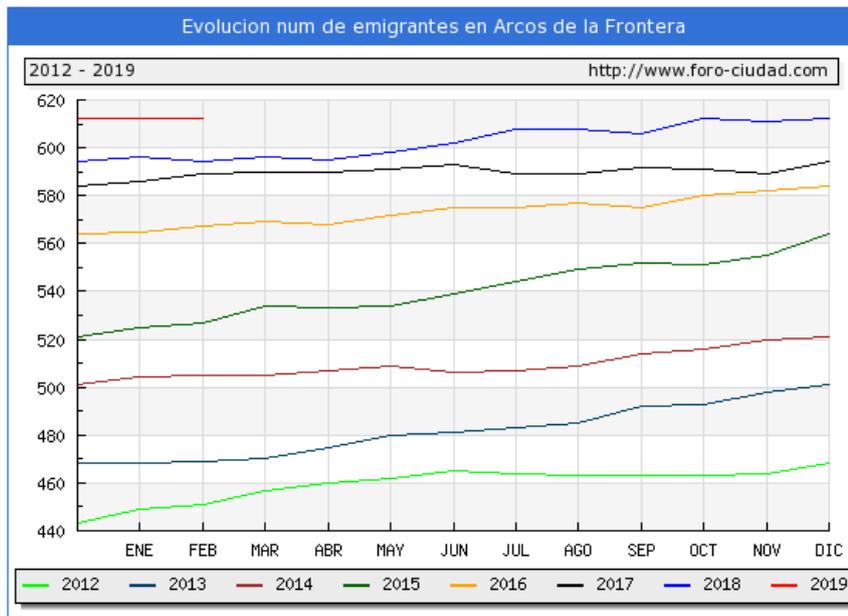


La inmigración total según datos Registrados en el INE en 2017 es de 672.

**Emigración**

La población emigrante se sitúa en 2017 en 864.

Segun los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles residentes en el extranjero a 1 de Febrero de 2019 los los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años eran 612 personas con municipio de origen en Arcos 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

Se observa la tendencia positiva de las emigraciones producidas desde el año 2012 hasta el presente año en curso 2019.

El resto de población con origen en el municipio a emigrado dentro del territorio nacional.

**Por tanto de estos datos se observa un saldo migratorio negativo de 192, tendencia que viene produciéndose desde el año 2008, coincidiendo con la grave crisis económica sufrida.**

### ▪ Proyección de población

Las proyecciones de población proporcionan la evolución futura de una población sobre la base de determinadas hipótesis de comportamiento que se recogen en distintos escenarios posibles.

La Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, actual Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad, a través del Instituto de Estadísticas y Cartografía de Andalucía ha elaborado la Proyección de la población activa de Andalucía 2009-2035 que proporciona datos sobre la estructura por sexo y edad de las personas activas para el periodo señalado de manera mas detallada. Aunque como dato más próximo señalamos el obtenido de la misma fuente que prevé un incremento relativo de la población en diez años de -0,89.

### 5.2.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

#### ▪ Empleo

El Instituto Nacional de Estadística (INE) define como población activa aquellas personas de 16 o más años que, suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios o están disponibles y en condiciones de incorporarse a dicha producción. Se subdividen en ocupados y parados.

Respecto a la población ocupada, las define como aquellas personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han estado trabajando durante al menos una hora a cambio de una retribución en dinero o especie o quienes teniendo trabajo han estado temporalmente ausentes del mismo por enfermedad, vacaciones, etcétera. Los ocupados se subdividen en trabajadores por cuenta propia (empleadores, empresarios sin asalariados y trabajadores independientes) y asalariados (públicos o privados). Atendiendo a la duración de la jornada los ocupados se clasifican en ocupados a tiempo completo (con una jornada habitual semanal superior a 30 horas) y a tiempo parcial (con una jornada habitual semanal inferior a 35 horas).

En este sentido, el INE define como parados aquellas personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han estado sin trabajo, disponibles para trabajar y buscando activamente empleo.

El siguiente cuadro, extraído del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de economía, Conocimiento, Empresas y Universidad, resume el mercado de trabajo en Arcos de la Frontera en 2018.

Mercado de trabajo			
Paro registrado. Mujeres. 2018	2.958	Contratos registrados. Indefinidos. 2018	496
Paro registrado. Hombres. 2018	1.770	Contratos registrados. Temporales. 2018	17.338
Paro registrado. Extranjeros. 2018	47	Contratos registrados. Extranjeros. 2018	258
Tasa municipal de desempleo. 2018	36,86	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2018	498
Contratos registrados. Mujeres. 2018	7.795	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2018	109
Contratos registrados. Hombres. 2018	10.149		

Por sectores, es el sector servicios es donde mayor numero 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 ultimo la industria con 154 parados.

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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

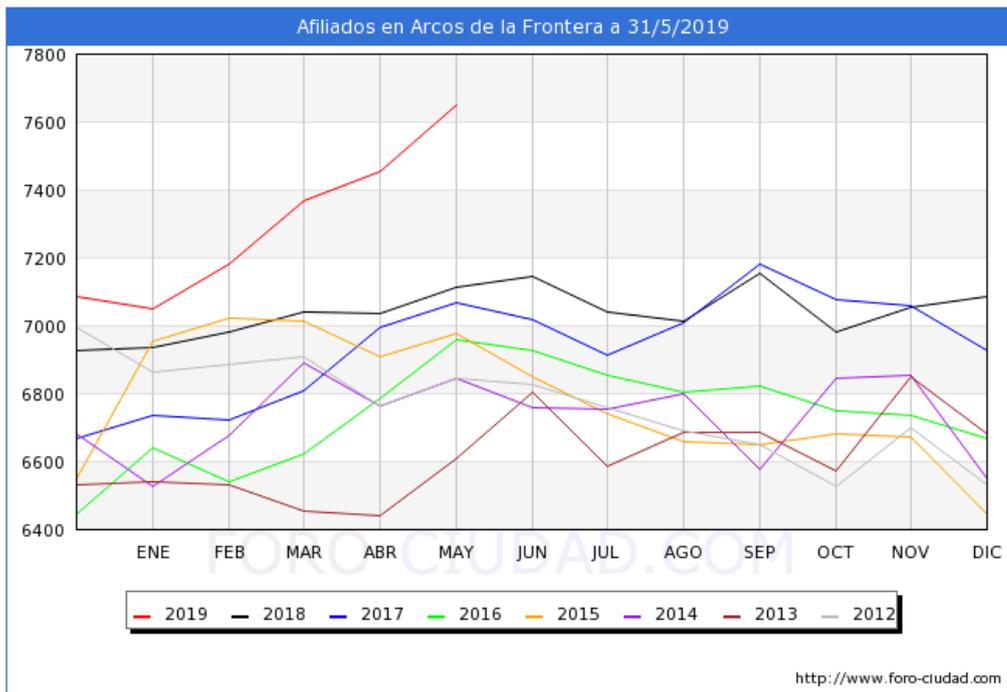


DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

Mayo 2019	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>Total</b>	<b>4205</b>	<b>-255</b>	<b>-5.72 %</b>	<b>-396</b>	<b>-8.61 %</b>
HOMBRES	1453	-159	-9.86 %	-238	-14.07 %
MUJERES	2752	-96	-3.37 %	-158	-5.43 %
<b>MENORES DE 25 AÑOS:</b>	<b>343</b>	<b>-51</b>	<b>-12.94 %</b>	<b>-20</b>	<b>-5.51 %</b>
HOMBRES	151	-32	-17.49 %	-14	-8.48 %
MUJERES	192	-19	-9.00 %	-6	-3.03 %
<b>ENTRE 25 Y 44 AÑOS</b>	<b>1772</b>	<b>-126</b>	<b>-6.64 %</b>	<b>-318</b>	<b>-15.22 %</b>
HOMBRES	519	-73	-12.33 %	-156	-23.11 %
MUJERES	1253	-53	-4.06 %	-162	-11.45 %
<b>MAYORES DE 45 AÑOS</b>	<b>2090</b>	<b>-78</b>	<b>-3.60 %</b>	<b>-58</b>	<b>-2.70 %</b>
HOMBRES	783	-54	-6.45 %	-68	-7.99 %
MUJERES	1307	-24	-1.80 %	+10	0.77 %
<b>SECTOR:</b>					
AGRICULTURA	240	-38	-13.67 %	-26	-9.77 %
INDUSTRIA	154	-4	-2.53 %	-6	-3.75 %
CONSTRUCCIÓN	571	-73	-11.34 %	-102	-15.16 %
SERVICIOS	2904	-117	-3.87 %	-233	-7.43 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	336	-23	-6.41 %	-29	-7.95 %

De estos datos se extrae que la tasa de desempleo en el municipio es muy alto (36,66% en el 2018) siendo muy superior a la tasa de empleo en el territorio español, que se sitúa para el mes de mayo de 2019 en el 13,6%. Pero acorde con los datos provinciales. Con lo que la zona ha sido muy castigada por la crisis económica.

No obstante la mejora de la tasa de empleo esta sufriendo una significativa mejoría en los dos primeros trimestres del 2019, y muestra una estabilización tendente a datos anteriores a los años de crisis.





▪ **Economía**

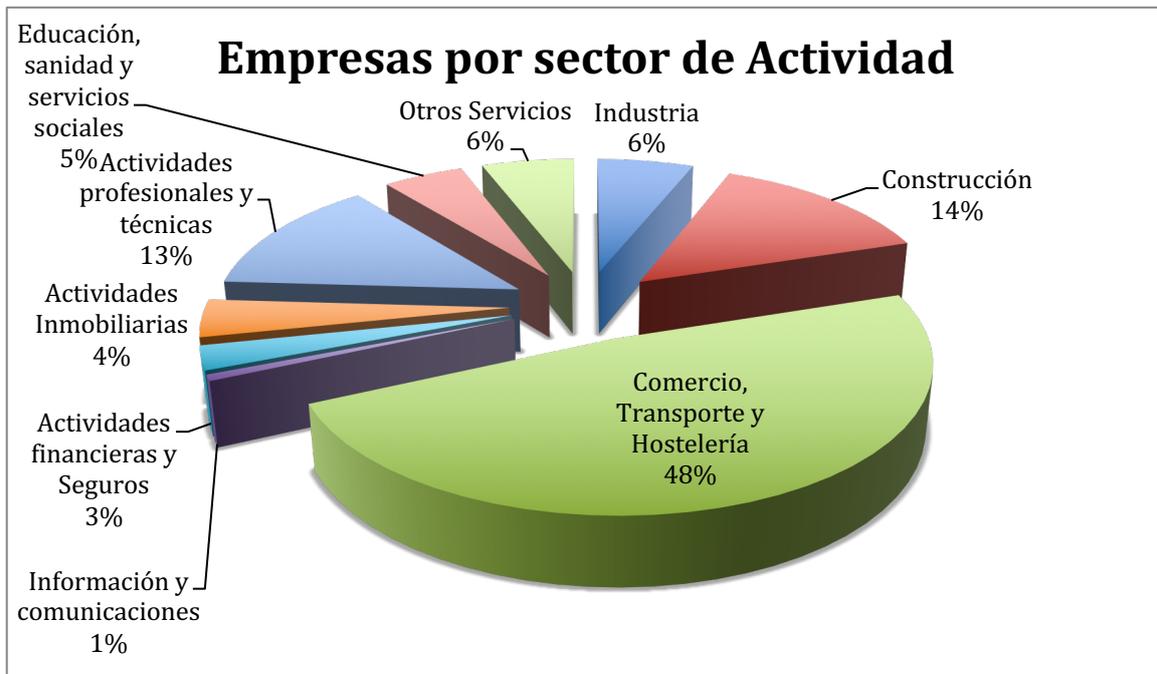
En cuanto al sector económico de Arcos la actividad predominante ha estado enfocada tradicional y principalmente a la agricultura ocupando una superficie de 32.563 Has, lo que supone el 61,68% del total superficial del municipio.

El sector de la ganadería cuenta con 270 explotaciones, siendo la principal la avícola seguida por la bovina y la de menor representación la de conejas madre.

Al margen del sector primario, en la distribución de empresas por sector de actividad, encontramos que casi el 50 % está copado por el sector Comercial, de Transporte y Hostelería. Esto se debe en gran medida por la importancia turística de Arcos de la Frontera, que es un destino de primer nivel dentro de la provincia de Cádiz, tanto por su conjunto Histórico-Artístico y por ser la entrada en la ruta de los Pueblos Blancos de la Sierra de Arcos. Pese a que en Cádiz el turismo se concentra en la costa y comparativamente aglutina un bajo porcentaje en la provincia, ocupa los puestos de cabecera respecto al turismo de la Sierra de Cádiz.

El ascenso de los establecimientos hoteleros y de alojamientos turísticos no se refleja en los establecimientos de restauración y cafetería que han sufrido una bajada en su porcentaje.

La industria por su parte ha tenido poco peso en la economía del municipio con solo un 6 %, y aunque se están realizando inversiones para impulsarla, aún son escasas para fortalecer el sector.



**Agricultura**

Cultivos herbáceos. 2017		Cultivos leñosos. 2017	
Superficie	30.424	Superficie	2.139
Principal cultivo de regadío	<b>Algodón</b>	Principal cultivo de regadío	<b>Olivar aceituna de aceite</b>
Principal cultivo de regadío: Has	1.156	Principal cultivo de regadío: Has	259
Principal cultivo de secano	<b>Girasol</b>	Principal cultivo de secano	<b>Olivar aceituna de aceite</b>
Principal cultivo de secano: Has	9.601	Principal cultivo de secano: Has	1.430

**Establecimientos con actividad económica. 2017**

Sin asalariados	723
Hasta 5 asalariados	699
Entre 6 y 19 asalariados	114
De 20 y más asalariados	27
Total establecimientos	1.563

**Principales actividades económicas. 2017**

Sección G	464
Sección I	200
Sección F	196
Sección C	102
Sección H	96

Transportes		Otros indicadores	
Vehículos turismos. 2017	13.848	Número de cooperativas creadas. 2015	2
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	12	Oficinas de entidades de crédito. 2017	12
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	227	Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2017	75.546
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	79	Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2017	32.540
Vehículos matriculados. 2017	633		
Vehículos turismos matriculados. 2017	486		
Turismo			
Hoteles. 2017	18		
Hostales y pensiones. 2017	11		
Plazas en hoteles. 2017	571		
Plazas en hostales y pensiones. 2017	285		

**5.2.3. FACTORES DE RIESGO, HÁBITOS Y ESTILOS DE VIDA**

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud.

Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud. Los indicadores de salud son los siguientes:

- **Consumo de tabaco**

Los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Si embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

- **Consumo de alcohol**

En cuanto al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemias se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado entre 2007 y 2011 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura**

Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje de consumo en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

- **Actividad física**



## 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 personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, al 26,8%, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

### ▪ **Sobrepeso y obesidad**

Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia está entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

### ▪ **Accidentes de tráfico**

Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

### ▪ **Salud laboral**

La percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más del 76% de trabajadores y trabajadoras, siendo del 81,4% en los hombres y en un 68,4% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

### ▪ **Medio ambiente y salud**

Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gasto sanitario. El EcoBarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

### ▪ **Calidad del Aire**

Existe un gran número de contaminantes atmosféricos con distintas repercusiones en la atmósfera. Entre ellos destacan CO<sub>2</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, NO, NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub> (el ozono actúa positivamente en la estratosfera ya que reduce la radiación ultravioleta, pero en la troposfera tiene efectos negativos por su elevado poder oxidante), NH<sub>3</sub>, H<sub>2</sub>S, material particulado atmosférico (incluyendo metales, compuestos inorgánicos secundarios y una gran cantidad de compuestos orgánicos, algunos persistentes) y un elevado número de compuestos orgánicos volátiles.

Entre los principales contaminantes con capacidad de afectar la salud de los individuos están los que provienen de emisiones primarias o transformaciones atmosféricas. Los vehículos automotores son la fuente más importante de algunos de estos contaminantes (en particular el monóxido de carbono), óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no quemados, ozono y otros oxidantes fotoquímicos, plomo y, en menor proporción, las partículas suspendidas totales de bióxido de azufre y los compuestos orgánicos volátiles. El

principal origen de la contaminación del aire en el municipio lo constituyen las emisiones procedentes de vehículos a motor y, en mucha menor medida, de las actividades industriales y extractivas.

▪ **Calidad del Agua**

El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. La calidad del agua potable es una cuestión que preocupa en todo el mundo por su repercusión en la salud de la población. Los agentes infecciosos, los productos químicos tóxicos y la contaminación radiológica son factores de riesgo. La experiencia pone de manifiesto el valor de los enfoques de gestión preventivos que abarcan desde los recursos hídricos al consumidor. La gestión de los riesgos sanitarios asociados al agua exige una adecuada coordinación de las políticas ambientales, hidráulicas y sanitarias, la participación de los distintos sectores en las soluciones y la implicación de los ciudadanos.

▪ **Ruido**

Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del Ecobarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento de las personas, o el medio ambiente. La principal fuente de emisión acústica urbana es el tráfico terrestre.

▪ **Temperaturas extremas**

El clima en Arcos se caracteriza por sus suaves temperaturas, si bien pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Éstas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor, a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

▪ **Salud percibida**

Un 79% de la población andaluza percibe su salud como buena o muy buena. Entre los que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de los 65 años. Además, es llamativamente elevada

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

**6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.**

No existen en Arcos de la Frontera, grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las actuaciones de esta Modificación Puntual Nº 63 del PGOU, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas de la misma, ya que la propuesta no incide en modo alguno sobre los condicionantes medioambientales ni estructurales.

- a. Vincula los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad, y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. Tiende a asegurar la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- c. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones.
- d. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de los espacios libres, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social.

**6.1. IDENTIFICACIÓN DE DETERMINANTES DE SALUD.**

Se trata de identificar los posibles determinantes de la salud afectados por las actuaciones propuestas en la MP Nº63, por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía, editado por la Consejería de Igualdad, salud y políticas sociales de la Junta de Andalucía.

Se definen los determinantes de salud como “el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva”. Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones.

Para la identificación de los determinantes de salud en este documento, se ha acudido nuevamente a la metodología recomendada en el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, en el que se agrupan los determinantes de salud en razón de su afinidad con áreas de intervención del planeamiento urbanístico.

Se va a utilizar la lista de chequeo basada en áreas de intervención para evaluar la relevancia de estos factores de forma cualitativa, considerando tres aspectos fundamentales de los impactos:

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'  
 PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Mariana Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en la MP N°63.
- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- Permanencia de los mismos: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

Para la graduación cualitativa de estos aspectos, se ha acudido a los siguientes criterios de valoración:

	BAJO	MEDIO	ALTO
<b>Probabilidad</b>	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
<b>Intensidad</b>	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
<b>Permanencia</b>	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

El resultado final de esta etapa será la determinación de actuaciones sobre las que se puede producir (o no) un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad.

Este proceso se sintetizará en la conformación de una tabla de resultados en la que se tengan en cuenta los aspectos a evaluar de manera acorde con la lista de chequeo establecida en el manual publicado por la consejería competente, describiéndose el impacto sobre los diferentes determinantes con los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las distintas áreas.

Para la identificación de los determinantes, y elaboración de la lista definitiva conviene nuevamente describir brevemente el objeto de la modificación puntual planteada, así como su área de intervención prevista.

**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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +07'00'

La modificación puntual del PGOU de Arcos de la Frontera, 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 (SUNP-7)**. **Parte de este Sector cambia de clasificación pasando a ser Suelo No Urbanizable** estando afectado por la zona de inundabilidad del Arroyo de las Nortes.

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 (SUO-12)**.

En base a lo anteriormente expuesto a continuación, se expone el área que podría ser afectada por la modificación puntual propuesta.

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / USO PÚBLICO.</b>					
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	Supone un impacto positivo ya que en la innovación se incrementan las dotaciones superando los estándares de zonas verdes e instalaciones deportivas disponibles para la población.	ALTA	MEDIA	ALTA	NO
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	Supone un impacto positivo en la creación de nuevos espacios dotacionales para la concurrencia pública.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	Podría suponer un mínimo impacto negativo por la distribución de especies de riesgo en alergias por polen, al potencialmente acercar a población de riesgo a lugares dotacionales donde en sus alrededores pudieran localizarse especies de riesgo por alergias al polen	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.</b>					
Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Accesibilidad a transporte público.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	Podría suponer un impacto positivo ya que se incrementa notablemente el suelo dotacional por encima de los estándares sin incremento de la población, aumentando por tanto la ratio.	MEDIA	BAJA	BAJA	NO
Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	Supone un impacto positivo ya que la propia innovación se substancia en la creación de nuevos espacios productivos que favorecen y diversifican el desarrollo económico así como el empleo.	ALTA	MEDIA	ALTA	NO

Firmado: La Secretaría General  
 Marisa Parra Sainz  
 AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo 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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.</b>					
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	Podría suponer un impacto positivo la ocupación de espacios urbanizables sin desarrollar desde hace muchos años.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>METABOLISMO URBANO.</b>					
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	El documento realiza un estudio de suficiencia hídrica que concluye con la viabilidad de la propuesta.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	La nueva urbanización diseña estas redes en función de la nueva E.D.A.R. que se ejecutará al sur-este del Sector.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>CONVIVENCIA SOCIAL.</b>					
El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
La habitabilidad del entorno urbano.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
El empleo local y el desarrollo económico.	Supone un impacto positivo ya que la propia innovación se substancia en la creación de nuevos espacios productivos que favorecen y diversifican el desarrollo económico así como el empleo.	MEDIA	BAJA	BAJA	NO
La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...).	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.</b>					
Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Exposición de la población a campos electromagnéticos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

### 6.2. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE IMPACTOS.

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se realiza, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en la MP Nº63. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos



COMUNICACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores "ad hoc". El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo. Como puede comprobarse en el apartado siguiente de relevancia de impactos, la mayoría de los indicadores analizados concluyen en la innecesidad de realizar un análisis profundo. Se realiza a continuación no obstante el análisis preliminar que da respuesta a las siguientes cuestiones:

- a. ¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?

La modificación que se propone en este documento no es probable que produzca impactos negativos medioambientales.

En lo referente a zonas verdes y espacios libres habría que descartar la no vulnerabilidad a las olas de calor por "efecto islas", así como la inexistencia de afección a la calidad de masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.

Podría suponer un mínimo impacto negativo por la distribución de especies de riesgo en alergias por polen, y a la mínima probabilidad de acercar a población de riesgo a lugares dotacionales donde en sus alrededores pudieran localizarse este tipo de especies.

Tampoco supone impacto negativo alguno la proximidad al tejido residencial de núcleos urbanos al tratarse de una actuación discontinua, ni a la habitabilidad en el diseño urbano de las vías de comunicación y relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo. Igualmente no sería determinante en la intensidad de fuentes de contaminación acústica y el uso de agua para consumo o usos recreativos.

Esta delimitación no se vería afectada por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria, probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas, exposición de la población a campos electromagnéticos, calidad y productividad de los suelos y de aguas subterráneas ni proximidad de vectores de transmisión de enfermedades a la población.

En cuanto a los aspectos más relevantes que se detecta que podrían producir un impacto positivo, cabría destacar la accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas, debido al incremento de las dotaciones, superando los estándares de zonas verdes e instalaciones deportivas disponibles para la población, así como facilitar la concurrencia pública.

Esta accesibilidad conlleva igualmente el incremento notable del suelo dotacional destinado a servicios sociales, educativo y sanitario, incluso por encima de los estándares sin incremento de población, aumentando por tanto la ratio.

Esta innovación se substancia en la creación de nuevos espacios productivos que favorecen y diversifican el desarrollo económico y el empleo local.

Desde el punto de vista del diseño urbano y ocupación del territorio supone un impacto positivo la ocupación de espacios urbanizables sin desarrollar desde hace años, así como el aumento de densidad en la ocupación del suelo.

El documento realiza un estudio de suficiencia hídrica que concluye con la viabilidad de la propuesta en lo referente a redes de abastecimiento de agua potable u otra calidad según usos. La nueva urbanización diseña nuevas redes de alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales, en función de la nueva E.D.A.R. que se ejecutará al sur-este del sector.

# 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

Con todo ello, se produce un aumento del empleo local y desarrollo económico, con la creación de nuevos espacios productivos que favorecen y diversifican dicho desarrollo.

No obstante, la pequeña escala de la actuación hace prever que no se producirá un impacto significativo en la salud de la misma, ni de los impactos positivos ni negativos de la actuación, que incidan significativamente en la salud individual de las personas.

b. ¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?

Como se ha puesto de manifiesto, los determinantes analizados que pueden tener un impacto significativo en la salud, redundan en un impacto positivo sobre las mejoras de la situación actual o reversión de los déficits presentes, favoreciendo el desarrollo económico y ocupacional del entorno.

c. ¿Cuál es la percepción de la población al respecto?

El presente documento se someterá a información pública en los términos contemplados en la Ley. No obstante, ya se produjo la Aprobación Provisional de un Plan Parcial que proponía el desarrollo de este Sector que si bien quedó paralizado debido a dificultades económicas derivadas de la anterior crisis, no obtuvo oposición por parte de la población. Se preveé una percepción positiva ya que incide directamente en la creación de empleo.

d. ¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?

No existe un colectivo afectado por las medidas de la MP. Al localizarse en discontinuidad con el núcleo urbano residencial, la población expuesta a los posibles impactos será con carácter transitorio y no de permanencia.

e. ¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?

No.

f. En caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

En la información presentada a lo largo de todo el estudio ya se ha dispuesto la no existencia de población expuesta, hecho que no varía con la implementación de medidas dispuestas en la MP.

El análisis preliminar tiene en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, no existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) una valoración media o alta y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, por lo que **se descarta el impacto significativo en la salud de las personas.**

## **7. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.**

Tras la identificación y valoración de los factores de impacto en la salud y según los parámetros y condicionantes expuestos en el documento de la presente Modificación Puntual N°63, y siguiendo la relación de aspectos analizados se concluye que:



- **No se producen impactos sobre los determinantes de la salud.** Que son aquellos cambios perceptibles en el medio biofísico, social o económico que pueden influir en el estado de salud, calidad de vida y bienestar de las comunidades afectadas, ya que la MP Nº63 no prevé actuaciones que puedan producir cambios en los niveles de exposición a sustancias peligrosas.
- **No se producen impactos sobre los resultados en salud,** fundamentalmente cambios medibles en el estado de salud individual o colectiva atribuibles a una actuación o conjunto de ellas, tanto si se han producido de manera intencionada como si no. No obstante, estos cálculos no se han tenido en cuenta, ya que requiere la puesta en marcha de estudios en profundidad de las medidas y el entorno, y tras el análisis previo no ha sido necesario la realización del análisis en profundidad.
- **No se producen impactos sobre las inequidades en salud:** Tras la valoración del impacto en la salud, se ha verificado que las propuestas previstas en la MP63 no suponen cambios perceptibles que modifiquen la distribución de los efectos en salud dentro de una comunidad, prestando más atención a grupos más vulnerables o desfavorecidos, entendiendo como tales a aquellos que por su fisiología, estado de salud, hábitos de vida o situación socioeconómica están más expuestos a desarrollar efectos adversos para la salud. Por ejemplo, infancia, personas mayores, personas con discapacidad o enfermedades crónicas, situaciones de desempleo de larga duración, colectivos de personas inmigrantes, etc.
- **No se producen impactos significativos:** No se han previsto impactos que causen modificación sobre los determinantes o sobre los niveles de salud con relevancia como para que deban ser tenidos en cuenta en el análisis de los resultados en salud.

**Por todo lo expuesto, el análisis de los determinantes de impacto para la salud identificados, concluye que no se producen, ni se prevén impactos significativos sobre los aspectos considerados de manera pormenorizada, según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, y por tanto no altera ni modifica de manera significativa los niveles de salud de las personas del término municipal de Arcos de la Frontera ni sus alrededores.**

## 8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

### 1. OBJETO

Se redacta el presente documento para a efectuar la prescriptiva **Valoración del Impacto en la Salud** de las determinaciones incluidas en la **Innovación Nº63**, del PGOU de Arcos de la Frontera que se tramita. Para la oportuna valoración de estos impactos se seguirán las determinaciones incluidas en el **Decreto 169/2014, de 9 de diciembre**, por el que se establece el contenido y la metodología de la Evaluación del Impacto en la Salud de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, desarrollando lo establecido en el Capítulo V del Título II de la **Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía**.

### 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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.

El documento contiene la Ordenación Detallada del SUP-13, que constituye una única unidad de ejecución.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

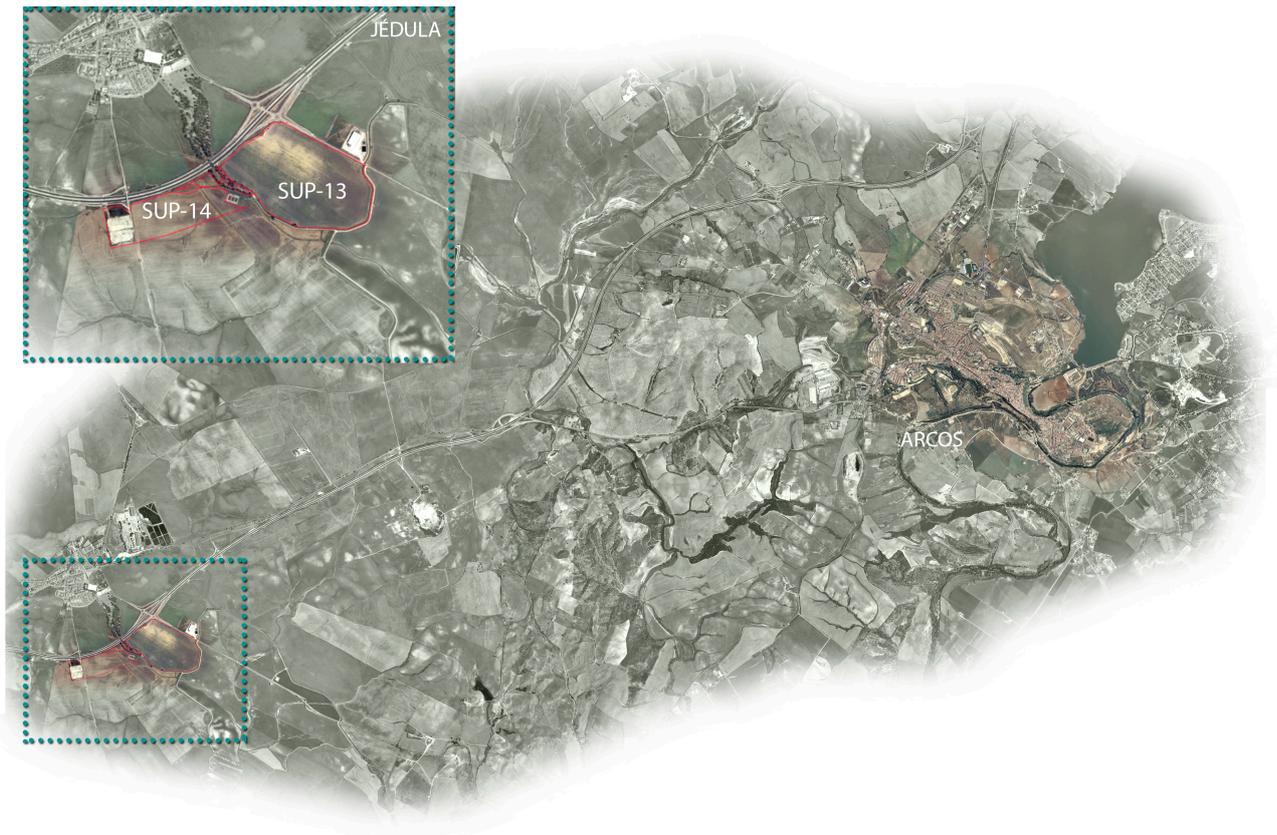
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
 DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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. Para la nueva delimitación del Sector SUP-14 se modifica la categoría de suelo urbanizable de este sector pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado a **Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

En resumen, el objeto de esta innovación es;

5. La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.
6. La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo SUNP-7)
7. La modificación de categoría del sector SUP-13, incorporando a la Modificación Puntual la Ordenación Detallada. (Nuevo SUO-12)
8. 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 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,

# 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

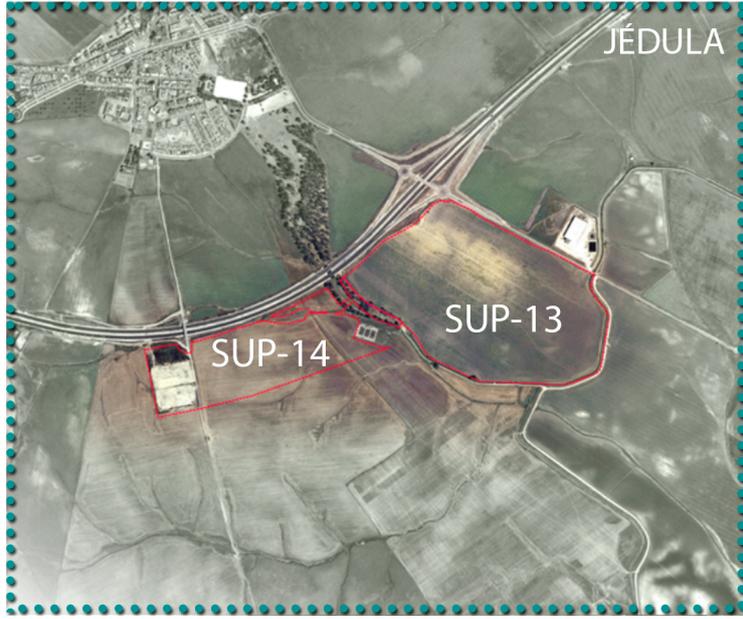
Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



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.



### 3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fué aprobado inicialmente en Sesión Plenaña de fecha 22 de marzo de 2024.

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 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 la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado a **Suelo Urbanizable No Sectorizado (en adelante SUNP-7)**

Al incorporar la ordenación detallada del **sector SUP-13 (en adelante SUO-12)** se modifica su calificación con lo que este sector pasará a ser un **Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado**.

El área que podría ser afectada por la modificación puntual propuesta se refleja en las siguientes tablas.

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / USO PÚBLICO.</b>					
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	Supone un impacto positivo ya que en la innovación se incrementan las dotaciones superando los estándares de zonas verdes e instalaciones deportivas disponibles para la población.	ALTA	MEDIA	ALTA	NO
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	Supone un impacto positivo en la creación de nuevos espacios dotacionales para la concurrencia pública.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	Podría suponer un mínimo impacto negativo por la distribución de especies de riesgo en alergias por polen, al potencialmente acercar a población de riesgo a lugares dotacionales donde en sus alrededores pudieran localizarse especies de riesgo por alergias al polen	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.</b>					
Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Accesibilidad a transporte público.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	Podría suponer un impacto positivo ya que se incrementa notablemente el suelo dotacional por encima de los estándares sin incremento de la población, aumentando por tanto la ratio.	MEDIA	BAJA	BAJA	NO
Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	Supone un impacto positivo ya que la propia innovación se substancia en la creación de nuevos espacios productivos que favorecen y diversifican el desarrollo económico así como el empleo.	ALTA	MEDIA	ALTA	NO

# 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 digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.</b>					
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	Podría suponer un impacto positivo la ocupación de espacios urbanizables sin desarrollar desde hace muchos años.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>METABOLISMO URBANO.</b>					
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	El documento realiza un estudio de suficiencia hídrica que concluye con la viabilidad de la propuesta.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	La nueva urbanización diseña estas redes en función de la nueva E.D.A.R. que se ejecutará al sur-este del Sector.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>CONVIVENCIA SOCIAL.</b>					
El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
La habitabilidad del entorno urbano.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
El empleo local y el desarrollo económico.	Supone un impacto positivo ya que la propia innovación se substancia en la creación de nuevos espacios productivos que favorecen y diversifican el desarrollo económico así como el empleo.	MEDIA	BAJA	BAJA	NO
La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...).	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

ASPECTOS EVALUADOS.	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO DE LOS DETERMINANTES DE LA SALUD.	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
		(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	(Alta/Media/Baja)	¿Significativo? SI/NO
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.</b>					
Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Exposición de la población a campos electromagnéticos.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	No supone impacto alguno.	BAJA	BAJA	BAJA	NO

### 4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

- No se producen impactos sobre los determinantes de la salud.
- No se producen impactos sobre los resultados en salud, fundamentalmente cambios medibles en el estado de salud individual o colectiva
- No se producen impactos sobre las inequidades en salud:

Por todo lo expuesto, el análisis de los determinantes de impacto para la salud identificados, concluye que no se producen, ni se prevén impactos significativos sobre los aspectos considerados de manera pormenorizada, según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, y por tanto no altera ni modifica de manera significativa los niveles de salud de las personas del término municipal de Arcos de la Frontera ni sus alrededores.

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.



**AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA**

Firmado: La Secretaría General  
Marta PARRA SAINZ

DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación puntual número 03 de los artículos SUP-13 Y SUP- 14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**PARRA SAINZ**  
**MARTA - 44044086Y**

Firmado digitalmente por PARRA  
SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03  
+02'00'

# 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

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DECLARACIÓN: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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

## 1. FICHAS URBANÍSTICAS VIGENTES EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU 94.

### 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: 259.741 (90%)
  - Aprov. de la Administración: 28.831 UA (10%)
- 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.
  - 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:
  - 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.
    - 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.

## 1. FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

### S.U.O. 12 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación del suelo: Urbanizable Ordenado.
- Superficie global: 362.287,44 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:
  - Uso Industrial: 126.800,60 m<sup>2</sup>
  - Otros usos: 54.343,12 m<sup>2</sup>
  - Total: 181.143,72 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto: 8
- Aprovechamiento:
  - Aprov. Medio: 0,80
  - Aprov. Lucrativo: 289.829,95 UA
  - Aprov. Susceptible de Apropiación: 260.846,96 UA (90%)
  - Aprov. de la Administración: 28.983,00 UA (10%)
- Coeficientes Homogenización:
  - Uso y tipología: 1,50
  - Subzonal: 1,0667
- Coeficientes Homogenización Pormenorizados:
  - Terciario: 1,533
  - Industrial Servicios Avanzados: 1,428
  - Industrial Auxiliar: 1,000
  - Industrial Singular: 0,571
  - Coeficiente de ponderación relativa: 0,8255
- 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: Categorías 1,2, 4, 5, 6 y 7.
  - Garajes y servicios de transportes: Todas las Categorías.
  - Educativo y cultural: Todas las Categorías.
  - Religioso: Todas las categorías.
  - Hotelero: Todas las Categorías.
  - Sanitario: Categorías 3 y 4.
  - Espectáculos y salas de reuniones: Todas las Categorías.
  - Deportivo: Categorías 3 y 4.
  - Zonas Verdes.
- Normativa Urbanística:
 

Condiciones Generales de Edificación (Título IV) y Condiciones Generales de los Usos (Título V)  
 Ordenanza Sección 6, Industrial, del Título XII. Capítulo 2.  
 Ordenanza Sección 5, Terciario, del Título XII. Capítulo 2.  
 Ordenanzas Particulares del Sector SUO-12 contenidas en el documento de Modificación Puntual Nº63
- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada:
  - a) Reservas Dotacionales:**
    - Mínima Cesión de Espacios libres: 76.080,36 m<sup>2</sup> (21%)
    - Mínima cesión de Equipamientos Públicos: 14.491 m<sup>2</sup> (4%)
  - b) Viario:**
    - Viario Estructurante y conexión con sector SUNP-7 (18m) con zonas verdes anexas en todo su recorrido; Bulevar entre la zona con uso predominante terciario e industrial y de almacenaje (38

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
 MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
 Maira Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DLLENCAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

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 (18 m.)

**c) Parcela mínima:**

- Usos Industriales:  
Servicios Avanzados: 600 m<sup>2</sup>.  
Industria Auxiliar: 1.000 m<sup>2</sup>.  
Industria Singular: 9.000 m<sup>2</sup>.
- Usos Terciarios: 500 m<sup>2</sup>.

- Programación, Planeamiento y Gestión:

a) Programación y Gestión:

- Proyecto de Reparcelación o Convenio: 6 meses
- Proyecto de Urbanización: 12 meses
- Ejecución: Según fases del Proyecto de Urbanización. Inicio: 12 meses.

b) Planeamiento:

- Proyecto de Reparcelación o Convenio.
- Proyecto de Urbanización, que contemplará la ejecución de:
  - Accesos del Sector a la A-2220
  - El Viario Estructurante del SUO 12 y previsión del puente de conexión con el SUNP-7
  - 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. 95 de la LISTA la financiación y ejecución de su urbanización y específicamente:
  - El Viario Estructurante del Sector SUO-12
  - Accesos del Sector a la A-2220
  - Cesión del suelo para la ubicación de la nueva Subestación de Jédula.
  - Coste correspondiente para la construcción del puente de conexión con el SUNP-7
  - La conexión de las infraestructuras urbanas con los servicios generales de Jédula.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

PARRA SAINZ  
MARTA - 44044086Y

Firmado: La Secretaría General  
Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbánística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y  
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

Firmado: La Secretaría General  
 Marta Parra Sainz

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA



DILIGENCIAS: El presente documento relativo a la Modificación Puntual número 63 de los sectores SUP-13 Y SUP-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, fue aprobado inicialmente en Sesión Plena de fecha 22 de marzo de 2024.

**S.U.N.P. 7 INDUSTRIAL JÉDULA**

- Clasificación del suelo: Urbanizable No Programado (No Sectorizado).
  - Superficie global: 169.559,62 m<sup>2</sup>
  - Usos incompatibles: Residencial
- Los límites de edificabilidad expuestos en la presente modificación son meramente orientativos, debiendo proceder 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.
- Condiciones para la Sectorización:
    - 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
      - La construcción del puente sobre el Arroyo de las Nortes del viario estructural que conecta los Sectores SUO-12 y SUNP-7. Parte proporcional que le corresponde como carga compartida con el sector SUO-12.
  - Sistemas generales:
 

La propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística, conforme a lo establecido en el Art.25 de la LISTA y su Reglamento, contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, de acuerdo con los criterios de sostenibilidad expuestos en el Art.61 de la LISTA.