

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 Plenaria 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. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Conforme a lo dispuesto en el **art.19.3 de la LOUA** se establece el contenido del resumen ejecutivo.

Objeto.

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

1. **La Modificación Puntual del Sector SUP-13 y SUP-14 del PGOU de Arcos de la Frontera en cuanto a sus determinaciones.**
2. **La modificación de categoría del SUP-14 a Suelo Urbanizable No Sectorizado. (Nuevo 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.**

Finalidad

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;

1. **La creación de espacios productivos orientados a las Nuevas Tecnologías.**
2. **Construcción de un nuevo Área de Servicios.**
3. **Creación de un Centro Logístico de distribución de mercancías.**
4. **Apoyo a la comercialización de la agricultura ecológica.**
5. **Atracción de capital para la creación de infraestructuras hoteleras.**

Determinaciones.

En el siguiente cuadro se resumen las determinaciones urbanísticas propuestas que se modifican para el nuevo SUO-12 y un cuadro estimativo (que no vinculante) del SUNP-7.

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

Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Uso Dominante:	INDUSTRIAL
Superficie Bruta (m ²):	362.287,44	Sup.Suelo con Aprovechamiento (m ²)	362.287,44
		Sup.Suelo Público Asociado (m ²)	3.000,92
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²):	0,5000	Min.Edif. Terciaria (m ²):	54.343,12
Máx. Edificabilidad (m ²):	181.143,72		
Máx. Edif. INDUSTRIAL (m ²):	126.800,60		

Área de Reparto:	AR-8	Aprovechamiento medio:(AR-8)	0,8000
Coef. Subzonal:	1,0667	Aprov. objetivo en Subzona (UA):	289.829,95
Coef. Tipológico:	1,5000	Derechos de los Prop. En Subzona (UA):	260.846,96
		Cesión Aprovechamiento (10%)	28.983,00
		Excesos/Defectos	0,00

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

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

Las fichas modificadas de los sectores se contienen en el Anexo II del documento y son las siguientes.

S.U.O. 12 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación del suelo: Urbanizable Ordenado.
- Superficie global: 362.287,44 m²
- Edificabilidad máxima:
 - Uso Industrial: 126.800,60 m²
 - Otros usos: 54.343,12 m²
 - Total: 181.143,72 m²
- 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 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: 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 m² (21%)
 - Mínima cesión de Equipamientos Públicos: 14.491 m² (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

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

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 m².
Industria Auxiliar: 1.000 m².
Industria Singular: 9.000 m².
- Usos Terciarios: 500 m².

• 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.

S.U.N.P. 7 INDUSTRIAL JÉDULA

- Clasificación del suelo: Urbanizable No Programado (No Sectorizado).
- Superficie global: 169.559,62 m²
- Usos incompatibles: Residencial

Los límites de edificabilidad expuestos en la presente modificación son meramente orientativos, debiendo proceder según los procedimientos establecidos en la Ley 7/2021, 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 propuesta de Delimitación de ATU (antes sectorización):

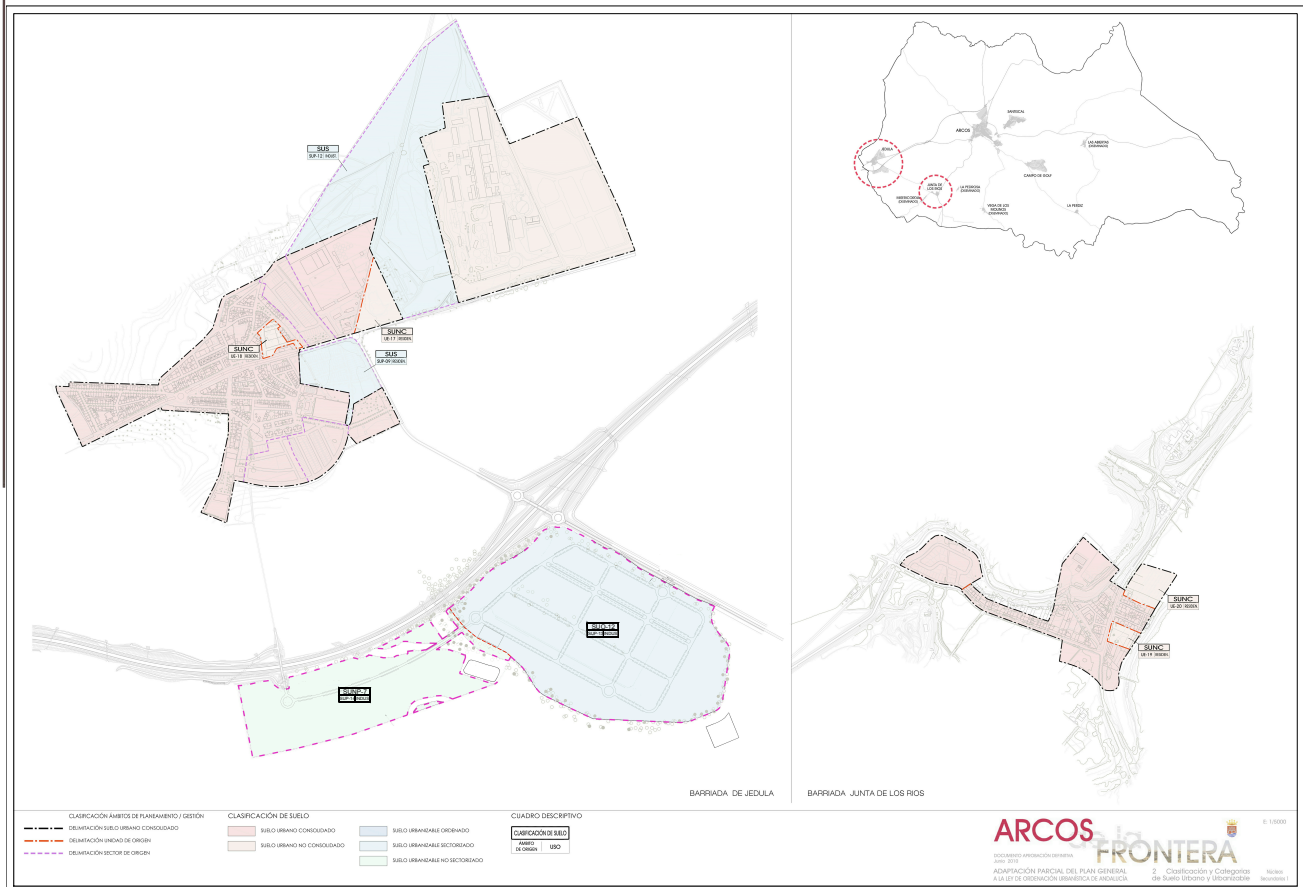
Se establecen las siguientes determinaciones vinculantes:

- 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.

2. PLANOS

La presente modificación se refleja en las Ordenanzas Regulatoras, y modifica documentos de la Adaptación Parcial del PGOU, por un lado, los siguientes planos de la Adaptación Parcial, **P2.CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. (P.O.1.1.)**, P4.CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. (P.O.1.2.), P6.SISTEMAS GENERALES. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN. (P.O.1.3.), P9.USOS GLOBALES, ZONAS Y SECTORES. (P.O.1.4.), P12. RED DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTE PÚBLICO. (P.O.1.5.), cuya modificación se incluye en los Planos de Ordenación referidos. Así mismo, en el ANEXO II de este documento se incluyen las fichas urbanísticas modificadas de ambos sectores.



Se incorporan dos nuevos planos de ordenación pormenorizada del SUO-12 y SUNP-7; PO.2.1. "Ordenación General. Calificación" y PO.2.2. "Ordenación General. Calificación SUO-12".

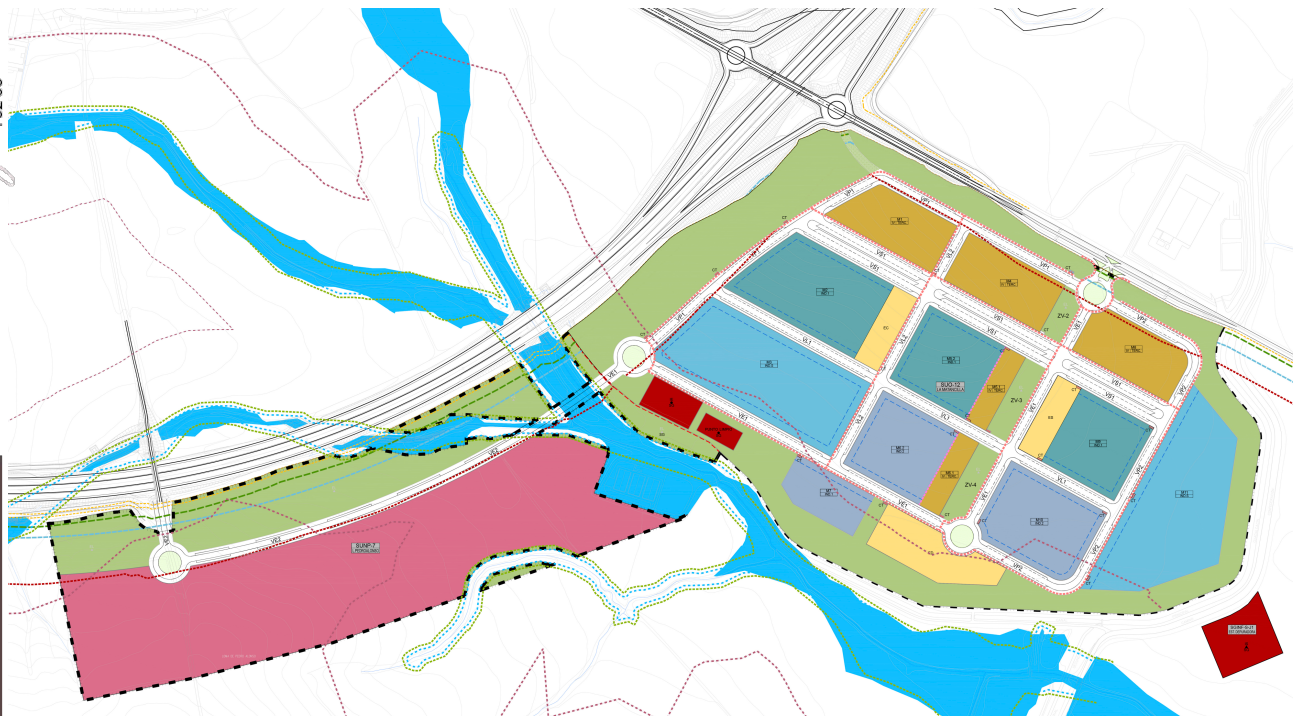
Firmado digitalmente por PARRA SAINZ MARTA - 44044086Y
 Fecha: 2024.04.03 16:56:03 +02'00'

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.



<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DELIMITACIÓN DE SECTORES</td> </tr> </tbody> </table>	CLASIFICACIÓN			DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE		DELIMITACIÓN DE SECTORES	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CALIFICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RESIDENCIAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TERCIARIO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDUSTRIAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDUSTRIAL. SERVICIOS AVANZADOS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDUSTRIAL. INDUSTRIA AUXILIAR</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDUSTRIAL. INDUSTRIA SINGULAR</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS</td> </tr> </tbody> </table>	CALIFICACIÓN			USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		RESIDENCIAL		ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE		TERCIARIO		INDUSTRIAL		INDUSTRIAL. SERVICIOS AVANZADOS		INDUSTRIAL. INDUSTRIA AUXILIAR		INDUSTRIAL. INDUSTRIA SINGULAR	DOTACIONES			SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DETERMINACIONES GRÁFICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ALINEACIÓN</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ALINEACIÓN INTERIOR</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN</td> </tr> <tr> <td></td> <td>LÍMITE DE CAMBIO DE ORDENANZA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>CARRIL-BICI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN.CTRA.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONA DE SERVIDUMBRE.CTRA.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONA DE AFECCIÓN.CTRA.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONA DE SERVIDUMBRE.DPH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONA DE AFECCIÓN.DPH</td> </tr> </tbody> </table>	DETERMINACIONES GRÁFICAS			ALINEACIÓN		ALINEACIÓN INTERIOR		DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN		LÍMITE DE CAMBIO DE ORDENANZA		CARRIL-BICI		ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS		ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN.CTRA.		ZONA DE SERVIDUMBRE.CTRA.		ZONA DE AFECCIÓN.CTRA.		DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO		ZONA DE SERVIDUMBRE.DPH		ZONA DE AFECCIÓN.DPH
CLASIFICACIÓN																																																												
	DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE																																																											
	DELIMITACIÓN DE SECTORES																																																											
CALIFICACIÓN																																																												
	USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																																																											
	RESIDENCIAL																																																											
	ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE																																																											
	TERCIARIO																																																											
	INDUSTRIAL																																																											
	INDUSTRIAL. SERVICIOS AVANZADOS																																																											
	INDUSTRIAL. INDUSTRIA AUXILIAR																																																											
	INDUSTRIAL. INDUSTRIA SINGULAR																																																											
DOTACIONES																																																												
	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES																																																											
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS																																																											
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS																																																											
DETERMINACIONES GRÁFICAS																																																												
	ALINEACIÓN																																																											
	ALINEACIÓN INTERIOR																																																											
	DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN																																																											
	LÍMITE DE CAMBIO DE ORDENANZA																																																											
	CARRIL-BICI																																																											
	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS																																																											
	ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN.CTRA.																																																											
	ZONA DE SERVIDUMBRE.CTRA.																																																											
	ZONA DE AFECCIÓN.CTRA.																																																											
	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO																																																											
	ZONA DE SERVIDUMBRE.DPH																																																											
	ZONA DE AFECCIÓN.DPH																																																											

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

DECLARACIONES: 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.



CLASIFICACIÓN

- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SECTORES

CALIFICACIÓN

- USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - RESIDENCIAL
- ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE
 - TERCIARIO
 - INDUSTRIAL
 - INDUSTRIAL. SERVICIOS AVANZADOS
 - INDUSTRIAL. INDUSTRIA AUXILIAR
 - INDUSTRIAL. INDUSTRIA SINGULAR
- DOTACIONES
 - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
 - SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ALINEACIÓN
- ALINEACIÓN INTERIOR
- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- LÍMITE DE CAMBIO DE ORDENANZA CARRIL-BICI
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS
- ZONA DE LÍMITE DE EDIFICACIÓN.CTRA.
- ZONA DE SERVIDUMBRE.CTRA.
- ZONA DE AFECCIÓN.CTRA.
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- ZONA DE SERVIDUMBRE.DPH
- ZONA DE AFECCIÓN.DPH