



memoria

ARCOS de la FRONTERA

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL A LA LEY 7/2002
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Alcaldesa

Dña. Josefa Caro Gamaza

Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo

D. Joaquín Macías Reyes

Equipo Redactor

Ricardo Bajo Molina, Arquitecto Director

Eduardo Zurita Povedano, Arquitecto

Ricardo Hernández Soriano, Arquitecto

Sergio Quirós Pinto, Biólogo

Diego Tenorio Manzano, Delineante

Colaboraron en el curso de los trabajos:

Marcos Mariscal Ruiz. Vicesecretario

Angel Zurilla, Arquitecto Municipal

Ismael López Gómez. Arquitecto Municipal

Francisco Jiménez Ruiz . Administrativo Planeamiento

INDICE

A OBJETO Y ANTECEDENTES

A1 Marco legislativo de las adaptaciones	1
A2 Conceito, alcance y contenido	3

B PLANAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

B1 Generalidades.	5
B2 Determinaciones sobre el medio rural.	6
B3 Determinaciones sobre los núcleos urbanos.	16
B4 Conjunto Histórico	17
B5 Planeamiento y ejecución de las áreas de desarrollo urbanístico.	18
B6 Proyectos e Instrumentos de Planificación Sectorial	34
B7 Modificaciones al Plan General	35

C. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

C1 Clasificación del suelo	37
C2 Determinaciones sobre vivienda protegida	43
C3 Sistemas Generales	44
C4 Usos, densidades y edificabilidades globales	47
C5 Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.	52
C6. Determinaciones del urbanizable no sectorizado.	58
C7 Ámbitos y Elementos de Especial Protección	61



C8 Previsiones generales de programación y gestión.	61
C9 Certificaciones de la Secretaría Municipal sobre estado de ejecución del Plan General	64

A. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía se formula al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A., desarrollada mediante el Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

A1. Marco legislativo de las adaptaciones del Planeamiento.

El régimen transitorio de la L.O.U.A. se basa en el establecimiento de reglas y criterios sustantivos de aplicación de sus preceptos, en el caso de los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de su entrada en vigor.

Por una parte, La Disposición Transitoria Primera establece cuales de sus disposiciones se consideran de inmediata aplicación:

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

(Los títulos II, III, VI y VII hacen referencia a los siguientes aspectos generales: Régimen urbanístico del suelo, Instrumentos de intervención en el mercado de suelo, Disciplina urbanística, y Infracciones urbanísticas y sanciones.)

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.



d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

e) En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten aún con Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo previsto en la disposición transitoria séptima.

2ª Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equiparán a todos los efectos a las previstas en ésta.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

3ª Infracciones urbanísticas y sanciones

a) La aplicación de lo dispuesto en el título VII no podrá amparar supuestos de reactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su inicio.

2. Hasta que los Planes de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

Se establecía, así un marco legal de aplicación inmediata de disposiciones fundamentales de la L.O.U.A. con reglas sustantivas de aplicación a los instrumentos de planeamientos vigentes.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A. establece la vigencia de los Planes Generales y Normas Subsidiarias que hubieran sido aprobadas con arreglo a la legislación urbanística en todo aquello que no sea contradictorio con las disposiciones de inmediata y directa aplicación de la Ley, así como su interpretación de acuerdo a la misma:

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

En su segundo apartado, la Disposición establece la posibilidad de adaptación de los planes a la Ley, distinguiéndose entre adaptación total o parcial. El límite temporal establecido para la aprobación de modificaciones del planeamiento general que afecten a la ordenación estructural se cumplió el día 20 de Enero de 2007.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de

forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Al amparo de esta Disposición Transitoria, la Consejería de Obras Públicas y Transportes (hoy de Vivienda y Ordenación del Territorio) de la Junta de Andalucía formuló el **Decreto 11/2008 de 22 de Enero**. El Decreto, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, dedica su Capítulo II a desarrollar la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A. en cuanto a la **adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal**.

A2. Concepto, alcance y contenido de la adaptación parcial

El Decreto 11/2008, en su artículo 2 establece:

2. De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El artículo 3 confía a la adaptación parcial el contrastar la conformidad de las determinaciones del instrumento de planeamiento que se adapta con lo regulado en la L.O.U.A., respecto a las ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El contenido sustantivo del documento de adaptación parcial recoge las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el

planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

El mismo artículo establece, de manera expresa en su apartado 3, que las adaptaciones parciales no podrán:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

B. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

B1. Generalidades

Arcos de la Frontera cuenta con Plan General Municipal de Ordenación Urbana, vigente desde 1995. Para el ámbito del Conjunto Histórico el Plan General, sus determinaciones tenían carácter transitorio, remitiéndose a la redacción de un Plan Especial de Protección que fué formulado y tramitado hasta su aprobación definitiva en Marzo de 2007.

El contenido y determinaciones del Plan General vigente se desarrolla en los siguientes Documentos:

1 Memoria

2 Normas Urbanísticas

I. Disposiciones Generales

II. Régimen Urbanístico del suelo

III Desarrollo y ejecución del Plan

IV Condiciones Generales de la Edificación

V Normas Generales de Usos

VI Normas Generales de Urbanización

VII Régimen de los Sistemas

VIII Normas Generales para la protección del patrimonio Histórico-artístico.

IX Normas del Suelo No Urbanizable

X Régimen del Suelo Urbanizable Programado

XI Régimen del Suelo Urbanizable no programado

XII Régimen del suelo urbano

XIII Normas de Protección del medio físico

3 Catálogo de elementos arquitectónicos

4 Yacimientos arqueológicos

A su vez las determinaciones gráficas fundamentales del Plan se recogen en los Planos de Ordenación siguientes:

01 Estructura General y Orgánica del Territorio

02 Clasificación del suelo del término. Determinaciones para el suelo no urbanizable

03 Estructura del núcleo principal. Usos y Sistemas

04 Clasificación y gestión del suelo. Núcleo principal.

05 Estructura del suelo. El Peral. Usos y Sistemas

06 Clasificación y gestión del suelo. El Peral.

07 Estructura del suelo. Usos y Sistemas. Clasificación y Gestión. Los Cabezuelos.

08 Estructura del suelo. Usos y Sistemas. Clasificación y Gestión. El Santiscal.

09 Estructura del suelo. Usos y Sistemas. Clasificación y Gestión. Campo de Golf.

10 Estructura del suelo. Usos y Sistemas. Clasificación y Gestión. Jédula.

11 Estructura del suelo. Usos y Sistemas. Clasificación y Gestión. La Junta de los Ríos y la Perdiz.

12 Infraestructura Básica de Saneamiento

13 Infraestructura Básica de Distribución de agua.

B2 Determinaciones del planeamiento vigente sobre el medio rural.

Categorías, subclases y zonas en el suelo no urbanizable del término de Arcos de la Frontera según el PGOU vigente.

La zonificación del suelo no urbanizable en el vigente PGOU de Arcos queda reflejada en el correspondiente plano nº 2 del PGOU vigente denominado "Clasificación del suelo. Determinaciones del Suelo No Urbanizable".

Se establecen las siguientes categorías, subclases y zonas dentro de la clasificación de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable especialmente protegido (S.N.U.E.P)

S.N.U.E.P. por su alto interés ecológico o naturalístico:

E1: Parque Natural de Los Alcornocales.

E2: Complejo Serrano de Interés Ambiental.

S.N.U.E.P. por sus características de paisaje relevante:

P: Cuenca Visual de Arcos.

S.N.U.E.P. por sus valores a recuperar:

R1: Recuperación.

Suelo no urbanizable protegido (S.N.U.P)

S.N.U.P. por su alto interés agrícola:

A1: Vegas fluviales.

A2: Cultivos de secano.

A3: Lomas Arboladas con significación ambiental.

Suelo no urbanizable de carácter general

R: Recuperación

Subclase de Medio Valor Agrícola:

M1: Entorno de la Serranía.

M2: Entorno de las Vegas Fluviales.

Subclase de Bajo Valor Agrícola

B1: Zonas de sobreexplotación agrícola.

B2: Zonas de olivar y cultivos de secano.

B3: Fondos de valle en serranía.

Además, en el Capítulo 4 del Título IX, se identifican aquellos suelos no urbanizables para los que debe tenerse en cuenta la existencia de le-

gislaciones sectoriales de afección:

Yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable.

Protección de comunicaciones, vías fluviales, embalses y servicios.

Estrategias en la delimitación de las zonas y categorías en el suelo no urbanizable del término de Arcos de la Frontera según el PGOU vigente.

La subclase de S.N.U.E.P. reúne aquellas categorías de suelo no urbanizable del término municipal de Arcos ya protegidas por planeamientos de ámbito supramunicipal, atendiendo a sus valores naturales, bien porque están incluidas en Parques Naturales (caso del Parque de Los Alcornocales), bien porque se encuentran en zonas especialmente protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz.

Igualmente incluye a aquellas otras categorías para las que, desde el propio modelo territorial propuesto por el PGOU vigente, se considera conveniente proceder a su especial protección, bien por el carácter relevante de sus valores paisajísticos (caso de la Cuenca Visual de Arcos), bien por la necesidad de prever medidas que permitan, mediante su recuperación, la adecuada puesta en valor de sus valores naturales o ambientales (caso del Recalaje del embalse de Bornos incluido como S.N.U.E.P. por sus valores a recuperar).

La subclase de S.N.U.P. reúne aquellos suelos no urbanizables del término municipal de Arcos de la Frontera que, conforme al modelo del PGOU, están caracterizados por su alto valor agropecuario (Vegas Fluviales, Cultivos de Secano), o ambiental (Lomas Arboladas con significación ambiental), planificándose desde el PGOU la protección de los mismos en relación a la afección que los diferentes usos puedan tener sobre el mantenimiento y potenciación de los citados valores.

Por último, el resto de los suelos clasificados como no urbanizables por el vigente PGOU de Arcos de La Frontera, se encuadran en la subclase denominada S.N.U. de carácter general: se trata de suelos que no se encuentran incluidos en ninguna categoría de protección en planeamientos de carácter supramunicipal, y que, desde el modelo territorial establecido por el PGOU vigente, no reúnen valores que exijan una protección específica, aunque atendiendo a la situación en que se encuentran, sí permiten fijar unos criterios de intervención dirigidos a potenciar determinadas estrategias, tales como:

La recuperación de algunos valores naturales degradados -categoría R-.

La intensificación del cultivo intensivo mediante la implantación de sistemas de nuevos regadíos -categorías M1 y M2-;

El favorecimiento del cambio de uso desde la explotación agrícola a la ganadera o forestal -categoría B1-, o desde la explotación de tierras calmas a su situación natural -categoría B3-.

La incentivación del mantenimiento del cultivo de olivar -categoría B2-.

Asimismo, el PGOU, procede a reconocer la existencia de enclaves, zonas o entornos en el suelo no urbanizable del término municipal arcense, reflejados en el plano nº 1 de "Estructura General y Orgánica del Territorio", que cuentan con valores arqueológicos -tanto porque ya existen evidencias de la presencia de restos, o porque fundamentalmente se cuenta con hipótesis sobre la misma-; estas zonas, encuadradas dentro de la zonificación de "Yacimientos arqueológicos", quedan sometidas a las determinaciones y afecciones de las legislaciones sectoriales de protección del patri-



monio arqueológico, estableciéndose un procedimiento de tramitación de las actuaciones y obras en dichas zonas que garantice el control y protección de los valores arqueológicos que contienen o pueden contener.

Por último, también el PGOU reconoce aquellos ámbitos del suelo no urbanizable del término de Arcos que encuadra bajo la denominación de “Protección de Comunicaciones, Vías Fluviales, Embalses y Servicios”, ubicados en las llamadas zonas de afección, servidumbre o seguridad en el entorno próximo a vías de comunicación terrestre, canales, cursos fluviales, embalses y servicios de carácter público. Se establecen medidas para la tramitación de las intervenciones en estos ámbitos, sometidas a autorizaciones y permisos, en su caso, de las administraciones competentes en el dominio o policía de la vía, curso, cauce, canal, embalse o servicio correspondiente.

Normativa reguladora del SUELO NO URBANIZABLE.

La normativa reguladora del suelo no urbanizable, contenida en el Título IX de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Arcos de la Frontera, se desarrolla en cinco capítulos, cuyos epígrafes son:

Capítulo 1. Clasificación y régimen jurídico.

Capítulo 2. Regulaciones de usos y actividades.

Capítulo 3. Condiciones de la edificación.

Capítulo 4. Suelo no urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.

Capítulo 5. Condiciones particulares de las distintas subclases del suelo no urbanizable.

Capítulo 1. Clasificación y régimen jurídico.

En el articulado de este Capítulo 1 del Título IX se recogen determinaciones en relación con los siguientes aspectos:

Definición y ámbito del suelo no urbanizable (art. IX.1.1).

Régimen jurídico general de esta clase de suelo (art. IX.1.2.)

Régimen del suelo no urbanizable: tipos de intervenciones y construcciones autorizadas en el mismo (art. IX.1.3.)

Situación de usos, parcelas y edificaciones fuera de la ordenación prevista por el vigente PGOU; tipos de intervenciones permitidas en función de dicha situación (art. IX.1.4.)

Regulación de las parcelaciones rústicas en función de la legislación agraria y la normativa del PGOU; dimensionado de parcelas en función de la viabilidad del uso rústico agropecuario (art. IX.1.5.)

Condiciones a cumplir por los procesos de segregación de fincas (art. IX.1.7)

Definición de parcelación urbanística y prohibición de la misma en suelo no urbanizable (art. IX.1.6.)

Definición y control de las condiciones de formación de núcleo de población (art. IX.1.8. y IX.1.9.)

Capítulo 2. Regulación de usos y actividades.

En el Capítulo 2 del Título IX se procede a la clasificación de los diferentes usos y actividades que pueden desarrollarse en el suelo no urbanizable del término municipal de Arcos (art. IX.2.1.), recogiendo en su articulado la definición de cada uno de los mismos y sus clases, así como de sus condiciones de implantación, conforme al siguiente esquema:

Usos agropecuarios y forestales (art. IX.2.2):

Se distinguen las siguientes clases de usos agropecuarios y forestales:

Agricultura extensiva o de secano.

Agricultura intensiva o de regadío.

Ganadería intensiva estabulada y polígonos ganaderos.

Ganadería extensiva y pastos.

Actividades forestales.

Se definen las condiciones a cumplir por las diferentes actividades para su implantación en función de su naturaleza, características, ubicación y/o dimensión.

Usos y actividades al servicio de las obras públicas (art. IX.2.3.):

Se fijan las características de este tipo de usos.

Se determinan los procedimientos y condiciones para su implantación y obtención de las pertinentes autorizaciones.

Usos industriales (art. IX.2.4.):

Se distinguen las siguientes clases de usos industriales:

Industria extractiva (art. IX.2.5.)

Industria vinculada al medio rural (art. IX.2.6.)

Gran industria (art. IX.2.7.)

Se regula la necesidad y exigencia de tramitación de Estudio de Impacto Ambiental para cualquier tipo de uso o actividad industrial que pueda generar impacto ambiental.

Se fijan las condiciones de ubicación y los procedimientos de autorización necesarios en función de la clase de uso industrial a implantar (art. IX.2.5., IX.2.6. y IX.2.7.)

Uso de vivienda familiar (art. IX.2.8.):

Se definen las características y clases de vivienda unifamiliares aisladas a considerar en suelo no urbanizable:

Vivienda agraria.

Vivienda no agraria:

Usos recreativos y de esparcimiento (art. IX.2.9.):

Se distinguen las siguientes clases de usos recreativos y de esparcimiento:

Caza y pesca.

Deporte terrestre (clubes deportivos y campings turísticos)

Deporte acuático (mueles, clubes náuticos y piscinas).

Esparcimiento en la naturaleza (alpinismo, marcha...)

Reservas ecológicas y cinegéticas.

Se regulan las condiciones de implantación de las diferentes clases de usos recreativos y de esparcimiento.



Capítulo 3. Condiciones de la edificación.

En el Capítulo 3 del Título IX se procede a la regulación de las condiciones de implantación de edificios en el suelo no urbanizable.

Para ello se establecen las condiciones de superficie mínima de parcela, edificabilidad máxima, ocupación, altura reguladora, así como las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela para los tipos de edificación que se distinguen en el texto normativo:

Edificación destinada a viviendas unifamiliares (art. IX.3.1.):

Se regula la condición previa insoslayable de no formación de núcleo de población

Se regulan las condiciones de posición, forma y tamaño de las viviendas unifamiliares, tanto sean agrarias (para las que se permite la construcción dependencias de almacenaje), como no agrarias.

Se regula específicamente el caso de edificación que se denomina “cortijo”, estableciendo unas determinaciones específicas de posición, tamaño y forma para la misma.

Edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social (art. IX.3.2.):

Se regula la condición específica de necesidad derivada de la utilidad pública o interés social que autoriza su implantación en la mayoría de subclases de suelos no urbanizables, siempre que la actividad a implantar sea adecuada a la naturaleza del suelo.

Se regulan las condiciones de parcela mínima, posición, forma y tamaño de este tipo de edificaciones, así como de dotación de aparcamientos a atender.

Edificios destinados a ventas, merenderos y lugares de hospedaje (art. IX.3.4.):

Se protege el mantenimiento de las edificaciones de esta naturaleza existentes a la entrada en vigor del PGOU, siempre que no contravengan las legislaciones sectoriales de aplicación.

Se regulan las condiciones de parcela mínima, posición, tamaño y forma de las edificaciones de nueva planta de esta naturaleza.

En el artículo IX.3.3. se regulan para todas las edificaciones unas condiciones generales de carácter estético que persiguen la integración de la edificación con el entorno donde se sitúa.

Capítulo 4. Suelo no urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.

En el Capítulo 4 del Título IX, como ya se ha referido con anterioridad, se procede a la regulación de las condiciones de afección de aquellos suelos que pertenecen a una zona, enclave o entorno de Yacimientos Arqueológicos (art. IX.4.1.), o a una zona de Protección de Comunicaciones, Vías Fluviales, Embalses y Servicios (art. IX.4.2.), fijando el marco legislativo de aplicación, los procedimientos y autorizaciones a contemplar para la realización o ejecución de cualquier actividad, instalación o edificación en

dichas zonas, así como las condiciones de implantación de las mismas.

Capítulo 5. Condiciones particulares de las distintas subclases de suelo no urbanizable.

En el articulado de este Capítulo 5 del Título IX se recogen determinaciones en relación con los siguientes aspectos:

Expresión gráfica de la delimitación de las distintas categorías, subclases y zonas del suelo no urbanizable en la documentación gráfica del PGOU (art. IX.5.1).

Categorías del suelo no urbanizable (art. IX.5.2.)

A continuación, se procede a desarrollar la normativa reguladora de las diferentes categorías de suelo no urbanizable definidas en el art. IX.5.2.:

Sección 1: S.N.U.E.P. por su alto interés ecológico:

E1. Parque de Los Alcornocales (art. IX.5.1.1.):

Se pretende armonizar sus valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones.

Los usos permitidos los regula el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque de Los Alcornocales en parcela mínima de 10 Has.

Se establece una protección integral sobre el embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

E2. Complejo Serrano de Interés Ambiental (art. IX.5.1.2.):

Se pretende armonizar sus valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, promoviendo su declaración como Parque Natural.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales, en parcela mínima de 10 Has.

Se establece una protección integral sobre el embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

Sección 2: S.N.U.E.P. por su carácter de paisaje relevante:

P. Cuenca Visual de Arcos (art. IX.5.2.1.):

Se pretende mantener el equilibrio heredado, favoreciendo el progreso del sistema natural y promoviendo usos de ocio.

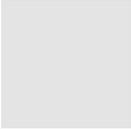
Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 10 Has.

Se establece una protección sobre el Escarpe de la Peña (ya recogido en el PEPMF de la provincia de Cádiz), el Reculaje del Pantano de Arcos (Parque Natural), asignándoles normativa específica para su regulación.

Se propone la redacción de un Plan Especial de la Cuenca Visual, con el objetivo de pormenorizar las condiciones de usos, edificaciones,



ámbitos y perímetros de protección de los elementos de valor, y estudiar las situaciones de impacto negativo sobre la Cuenca y las medidas a adoptar para la puesta en valor o recuperación de sus potencialidades.

Sección 3: S.N.U.E.P. por sus valores a recuperar:

R1. Recuperación (art. IX.5.3.1.):

Se pretende superar una situación de deterioro mediante actuaciones de protección y regeneración natural de márgenes de los embalses

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 5 Has.

Se establece una protección sobre el Reculaje del Embalse de Bornos (ya recogido en el PEPMF de la provincia de Cádiz), asignándole normativa específica para su regulación.

Sección 4: S.N.U.P. por su alto interés agrícola:

A1. Vegas Fluviales (art. IX.5.4.1.):

Se pretende apoyar la producción agrícola intensiva y regular la edificación.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Ha.

Se establece una protección sobre riberas fluviales, enclaves arbóreos y estructura del terrazgo.

A2. Cultivos de Secano (art. IX.5.4.2.):

Se pretende mantener la situación productiva de estas tierras.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 5 Has.

Se establece una protección sobre el agropaisaje, arquitectura tradicional, cercas y lindes arboladas.

A3. Lomas Arboladas con significación ambiental (art. IX.5.4.3.):

Se pretende mantener dichas lomas arboladas mediante el apoyo a los aprovechamientos tradicionales ganaderos y forestales.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 3 Has.

Se establece una protección sobre el modelo de aprovechamiento ganadero, y el entorno del Pantano de Guadalcaacín.

Sección 5: S.N.U. de carácter general:

R. Zonas degradadas con valores a recuperar (art. IX.5.5.1.):

Regeneración de márgenes de embalses recuperando sus valores naturales y protección de yacimientos arqueológicos.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Ha.

Se establece una protección sobre el paisaje de la vertiente oeste de la Sierra de Barrancos y el entorno del Embalse de Guadalcacín.

M1. Medio Valor Agrícola: Entorno de la Serranía (art. IX.5.5.2.):

Intensificación de la situación productiva de estas tierras mediante nuevos regadíos.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 3 Has.

Se establece una protección sobre enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje.

M2. Medio Valor Agrícola: Entorno de las Vegas Aluviales (art. IX.5.5.3.):

Intensificación de la situación productiva de estas tierras mediante nuevos regadíos.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 3 Has.

Se establece una protección sobre enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje, potenciando factores de localización y tipología en la edificación, y extensión, valor y diversidad en los elementos naturales.

B1. Bajo Valor Agrícola: Zonas de sobreexplotación agrícola (art. IX.5.5.4.):

Favorecer el cambio de uso desde la explotación agrícola a la ganadera o forestal.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Ha.

Se establece una protección sobre panorámicas de interés y arboledas existentes.

B2. Bajo Valor Agrícola: Zonas con olivar y cultivos de secano (art. IX.5.5.5.):

Se pretende mantener la actividad y evitar la regresión del olivar.



Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Has.

Se establece una protección sobre la ribera del Embalse de Bornos y el mosaico de olivar y su paisaje.

B3. Bajo Valor Agrícola: Fondos de valle en serranía (art. IX.5.5.6.):

Se pretende mantener la actividad, admitiendo el regreso al sistema natural como cambio de uso.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Has.

Se establece una protección sobre los elementos del sistema natural y agrario tradicional.

Normas de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz, incluidas en el vigente PGOU DE Arcos de la Frontera.

El Título XIII del PGOU vigente de Arcos de la Frontera recoge de manera específica parte del articulado correspondiente a la normativa general del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Cádiz, considerando de directa aplicación en el ámbito del término municipal de Arcos de la Frontera las determinaciones contenidas en las normas generales de regulación de usos y actividades del referido PEPMF.

Se establecen tres secciones en el texto normativo del PGOU, siendo la numeración de artículos y normas la correspondiente al documento del PEPMF de la provincia de Cádiz:

Sección 1: Normas sobre protección de recursos y del dominio público:

Protección de recursos hidrológicos (art. 14):

Protección de cauces, riberas y márgenes, indicando las condiciones a cumplir por las instalaciones y actividades a realizar en dichas zonas, y determinando como preferentes los usos forestales.

Protección de los embalses, mediante el establecimiento de un perímetro de protección de 500 m sobre la línea de máximo embalse, y limitando los usos en esa zona a los de mantenimiento y explotación del embalse hasta la redacción de una normativa más específica.

Protección de la vegetación (art.15):

Se regula la protección de las masas arbóreas que pertenecen a sistemas generales o locales, o se sitúan en zonas de uso y dominio público, o están integradas en espacios catalogados o incluidas en la categoría de suelo no urbanizable protegido, regulándose las condiciones de tala y repoblación.

Protección de la fauna (art. 16):

Se procede a regular las instalaciones de cercas, vallados y/o cerramientos destinadas a la explotación cinegética, así como de cualquier tipo de instalación que suponga menoscabo de la libre circulación de especies, o puedan suponer impacto negativo sobre las mismas.

Protección del suelo (art.17):

Se regula la necesidad de realización de estudios de ausencia de impacto ambiental para los movimientos de tierra realizados en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie superior a 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³.

Se regula la necesidad de proteger los suelos con valores productivos y rechazar para la urbanización aquellos que presentan características mecánicas o topográficas no adecuadas.

Protección del paisaje (art.18):

Se determina la necesidad de minimizar el impacto sobre el paisaje de determinadas actividades: actividades extractivas, vertederos, chatarrerías y depósitos de vehículos...

Se regula, condiciona y limita la colocación de cartelería publicitarias y elementos de propaganda, instando a la delimitación de perímetros de propaganda publicitaria autorizada.

Se insta al reconocimiento, delimitación y protección de hitos o singularidades paisajísticas, y de elementos de interés en la conformación del paisaje del medio natural.

Protección de los yacimientos de interés científico (art.19):

Regula el procedimiento de concesión de licencia en las zonas en que se hayan detectado o puedan detectarse yacimientos de interés científico (arqueológico, geológico, morfológico).

Se insta a adoptar las medidas de protección oportunas para el conocimiento, mantenimiento y conservación de dichos yacimientos.

Protección de las vías pecuarias (art.20):

Regula el reconocimiento de la existencia y dominio de las vías pecuarias, y regula la prohibición de la alteración u ocupación del mismo.

Sección 2: Normas de regulación de actividades:

Actividades extractivas (art. 24):

Regula los procedimientos de autorización y condiciones de funcionamiento de las explotaciones relacionadas con actividades extractivas.

Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos (art.25):

Establece las condiciones de las instalaciones y edificaciones vinculadas a actividades de explotación de recursos agropecuarios

Señala la necesidad de la redacción de un estudio de impacto ambiental en el caso del establecimiento de instalaciones ganaderas.

Se insta al planeamiento a la delimitación y protección de las zonas con valores productivos agrícolas, forestales, acuícolas, piscícolas, etc., y



en particular al reconocimiento de las áreas destinadas a agricultura intensiva tipo huerta, frutales en regadío, viveros...

Actividades turísticas y recreativas (art. 27):

Regula las condiciones de las instalaciones deportivas, recreativas y de ocio en el suelo no urbanizable.

Establece las condiciones específicas para la autorización en suelo no urbanizable de campamentos de turismo e instalaciones de hostelería.

Vertederos (art.28):

Se regula las condiciones de los vertederos y depósitos de desechos, además de establecer la necesidad de tramitar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Actividades residenciales (art.2):

Establece una prohibición genérica de su implantación, remitiendo no obstante para su regulación pormenorizada a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico de ámbito municipal.

Sección 3: Normas particulares del PEPMF de regulación de actividades:

Se definen las siguientes categorías, estableciéndose para las mismas el régimen de usos prohibidos y compatibles:

Norma 36. Yacimientos de interés científico (YC)

Norma 37. Paisajes sobresalientes (PS)

Norma 42. Zonas húmedas transformadas (HT)

B3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los núcleos urbanos.

Las determinaciones del Plan General vigente sobre los núcleos urbanos y su desarrollo se establecen, para cada uno de los reconocidos en el Plan, mediante:

La definición de su estructura general y asignación al suelo de los Usos Característicos y de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres y Equipamientos.

La Clasificación de suelo para el Suelo Urbano y la delimitación de Sectores para el Suelo Urbanizable Programado y No Programado.

Ámbitos de desarrollo y gestión para las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado.

A su vez, las **Normas Urbanísticas del Plan** desarrollan las condiciones sobre:

Régimen Urbanístico del Suelo (Capítulo II)

Desarrollo y Ejecución del Plan (Capítulo III)

Condiciones de la Edificación (Capítulo IV)

Normas de Usos (Capítulo V)

Normas de Urbanización (Capítulo VI)

Régimen de los Sistemas generales y Locales. (Capítulo VII)

Normas de Protección del patrimonio Histórico-artístico (Capítulo VIII)

Régimen de los Suelos Urbano, Urbanizable Programado y No Programado.(Capítulos X, XI y XII.)

En lo referente al ámbito del Suelo Urbano, las **Normas Urbanísticas del Plan General**, establecen las **Condiciones Generales de la Edificación**, que comprenden las de Aprovechamiento y Edificación, las relativas a Proyectos y Obras de Edificación y al Estado Ruinoso de las Edificaciones.

Asimismo, el Título V establece las Normas Generales de los Usos asignados al Suelo, y el Título XII se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano. En este último aspecto, y tras determinar la **Clasificación y Régimen Jurídico**, el Plan General establece las **Condiciones Particulares para las distintas Zonas del Suelo Urbano**.

La Calificación Urbanística se concreta en las siguientes Zonas de Ordenanza:

- 1 Ordenanza transitoria "Conjunto Histórico Artístico"
- 2 Residencial Unifamiliar o Multifamiliar en manzana cerrada
- 3 Residencial Unifamiliar aislada o pareada
- 4 Residencial Bloque exento. Ordenanza transitoria
- 5 Terciario
- 6 Industrial
- 7 Equipamientos Comunitarios
- 9 Deportivo

Para cada una de estas Zonas de Ordenanza se concretan:

- Condiciones particulares de edificación*
- Condiciones estéticas*
- Condiciones de uso (relativas a las Normas generales de usos)*

B4 Conjunto Histórico

Específicamente, para el ámbito del Conjunto Histórico, el Plan General incluía una Ordenanza transitoria denominada "Conjunto Histórico Artístico" de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en la zona declarada actualmente como Monumento Histórico-Artístico, según Decreto 617/1962, de 15 de Mayo, así como la ciudad consolidada hasta 1911 (Ciudad Permanente), que no hubieran sido incluídas en el Inventario de Edificaciones Protegidas.

En el Artículo XII.2.1.3 se establecía el carácter transitorio de esta Ordenanza hasta la aprobación definitiva de un Plan Especial de Protección.

Por Decreto 105/2004 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía se amplió el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC y se delimitó el entorno de protección del mismo.

Sobre esta delimitación ampliada, se redactó el nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente en Febrero de 2007.

El Plan Especial de 2007 ha sustituido, pues, en lo que resulten contradictorias, aquellas determinaciones del Plan General vigente en el ámbito del Conjunto Histórico declarado, así como su Catálogo. Ha quedado,



pues, sin efecto, entre otras determinaciones, la Ordenanza Transitoria “Conjunto Histórico-Artístico”.

El nuevo Plan Especial, ahora vigente, se basa en una nueva apreciación de los valores a proteger en el ámbito ampliado del Conjunto Histórico, circunstancias sobrevenidas, y adecuación a la Legislación vigente sobre Patrimonio Histórico Español y Andaluz y sobre Ordenación Urbanística, y a los criterios y observaciones de la Consejería de Cultura.

B5 Planeamiento y ejecución de las áreas de desarrollo urbanístico.

La ciudad consolidada que proyectó su desarrollo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995 había desplegado hacia el Este y el Oeste sus líneas de crecimiento a partir de la ciudad del XIX. Consecuencia del desarrollismo de los años sesenta y setenta, hacia Levante el Barrio Bajo generó dos barriadas discontinuas más allá de la Iglesia de María Auxiliadora y hacia Poniente la avenida Miguel Mancheño y la calle Molino apoyaron el crecimiento urbano, superando la travesía Bornos-Arcos. Los primeros ayuntamientos democráticos se esforzaron en garantizar las conexiones entre las nuevas barriadas y la ciudad y en resolver la ausencia de dotaciones que estuvieron en el origen de estos crecimientos.

El Plan General vigente de 1995, estableció, de acuerdo a la Legislación del Suelo vigente en su momento las clases de Suelo Urbano, Urbanizable Programado, Urbanizable No Programado y No Urbanizable.

SUELO URBANO

Para la clase de Suelo Urbano, el Plan General estableció determinaciones pormenorizadas en el llamado “suelo urbano directo” mediante la asignación de la calificación urbanística del suelo, usos pormenorizados, sus condiciones y compatibilidades y las condiciones de la edificación, todo ello regulado en los Títulos IV y V de sus normas urbanísticas.

Asimismo, el Plan General planteó veintiuna Unidades de Ejecución sobre Suelo Urbano que vienen a colmatar o reformar los vacíos internos en operaciones de reforma interior.

Los ámbitos de desarrollo en suelo urbano (Unidades de Ejecución), atendiendo al grado de ejecución y/o consolidación son las siguientes:

Unidades de Ejecución desarrolladas mediante Estudio de Detalle aprobado definitivamente, urbanización ejecutada y grado de consolidación completo o alto.

UE 2 Calle Filipinas,

UE 3 Calle Filipinas,

UE 4 San Rafael,

UE 6 Cerro de la Horca,

UE 7 Cerro de la Zorra,

UE 10 Barriada Las Flores,

UE 11 La Verbena,

UE 12 Alfonso X,

UE 13 Calle Los Alcaldes,

UE 14 Antigua Plaza de Toros,

UE 21 Junta de los Ríos 3.

Unidades de Ejecución con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, sin urbanización ejecutada o acabada legalmente.

UE 1 La Gallarda,

UE 8 Calle Sol,

UE 15 Jadramil.

UE 17 Industrial Jédula,

UE 18 Residencial Jédula

UE 20 Junta de los Ríos 2.

Unidades de Ejecución sin desarrollar hasta la fecha.

UE 5 San Jorge,

UE 9 Barriada La Paz,

UE 16 Angorrilla,

UE 19 Junta de los Ríos 1

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Para los crecimientos de los núcleos urbanos del municipio de Arcos de la Frontera, estimados necesarios de acuerdo a las proyecciones que el Plan General realizó, éste delimitó diversos sectores Suelo Urbanizable Programado, que dirigían las tendencias de expansión en su periodo de vigencia. Hacia el Este, en el Barrio Bajo, pretendían hilvanar la ciudad del siglo XIX con las barriadas construidas entre 1960 y 1970, asegurando sus dotaciones y conteniendo el crecimiento gracias a la limitación física y paisajística que impone el curso del Guadalete. Proponían, asimismo, recomponer las líneas de expansión trazadas hacia el Oeste generando nuevos conjuntos inconexos en La Verbena, Cerro de la Reina, Retiro y San Jorge. Finalmente, hacia el Norte el Plan General cambiaría la tendencia de crecimiento dilatado y modificaría las formas tradicionales de asentamiento urbano produciendo en el Portichuelo y Cerro de la Horca.

Los Sectores de Suelo Urbanizable Programados por el Plan General, clasificados de acuerdo a su grado de ejecución son los siguientes:

Sectores de Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente,

SUP 2 Residencial Angorrilla,

SUP 3 Residencial Barrio Bajo,

SUP 4 Residencial El Retiro,



SUP 5 Industrial El Peral.

SUP 6 Residencial Turístico, Campo de Golf

SUP 8 Residencial Cerro de la Horca,

SUP 10 Residencial Jédula 2,

SUP 11 Residencial Jédula 3,

Los Sectores SUP 2, 4 y 8 fueron divididos por su Plan Parcial, a efectos de su ejecución, en dos unidades de ejecución (UEA y UEB en el SUP 2, UE1 y UE2 en el SUP 4, y UE 1, UE 2 y UE 3 en el SUP 8)

De estos sectores y/o unidades, se encuentran completamente ejecutados (gestionados y urbanizados) los siguientes:

SUP 2 (UEB) Angorrilla.

SUP 3 Barrio Bajo.

SUP 4 (UE1) El Retiro,

SUP 5 El Peral.

SUP 10 Jédula 2,

SUP 11 Jédula 3,

El resto de Sectores y/o unidades, con Plan Parcial aprobado, no se han ejecutado o están en curso de ejecución:

SUP 2 (UEA) Angorrilla.

SUP 4 (UE2) El Retiro,

SUP 6 Campo de Golf

SUP 8 (UE1, UE2, UE 3) Cerro de la Horca,

Sectores de Suelo Urbanizable Programado no desarrollados, sin Ordenación Pormenorizada (sin Plan Parcial aprobado definitivamente)

SUP 1 Residencial Cerro de la Reina

SUP 7 Residencial San Jorge

SUP 9 Residencial Jédula 1

SUP 12 Industrial Jédula 4

Los Sectores SUP 1, 7 y 9 tienen, sin embargo, Planes Parciales aprobados inicialmente que no ha completado su tramitación:

SUP 1 aprobado inicialmente por resolución de la CPOTU de Cádiz de 16/09/2005 (BOP 29/08/2006) que estimó el silencio positivo.

SUP 7 aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno Municipal de 22/11/2006

SUP 9 aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno Municipal de 27/12/2006

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Adicionalmente a los sectores de suelo urbanizable programado, el Plan General hizo provisiones de ámbitos de suelo urbanizable no programado para prever necesidades futuras mas allá del desarrollo programado previsto.

Tales ámbitos, atendiendo a su grado de ejecución son los siguientes:

Sectores determinados en ámbitos desarrollados mediante Programas de Actuación Urbanística que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente:

SUNP 2 Residencial

El Plan Parcial correspondiente al PAU SUNP 2, dividió el Sector, a efectos de su ejecución, en dos unidades de Ejecución:

Unidad UE 1: se encuentra ejecutada (gestionada y urbanizada completamente) y se ha consolidado la edificación al 100%

Unidad UE 2: no ha completado su ejecución en los términos legales.

SUNP 3 Residencial

El Plan Parcial correspondiente al PAU SUNP 3, dividió el Sector, a efectos de su ejecución, en cuatro unidades de Ejecución:

Unidades 1, 2 y 3: se encuentran ejecutadas (gestionadas y urbanizadas completamente) y con un alto grado de consolidación de la edificación.

Unidad 4: sin ejecutar.

Sectores determinados en ámbitos desarrollados mediante Programas de Actuación Urbanística que no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente:

SUNP 6 Residencial, Industrial y Terciario

El Plan Parcial correspondiente al PAU SUNP 6 Los Cabezuelos, fué aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno Municipal de 12/03/2001, pero no culminó su tramitación. Por virtud de Modificación Puntual, aprobada definitivamente el 28 de Julio de 2009, se destina el suelo industrial incluido en el ámbito a uso residencial, y requiere la reserva del 30% para la construcción de Vivienda Protegida, lo que se materializa, de acuerdo con las tablas incluidas en la memoria la cantidad de 3.609 m² constr. o 48 viviendas. Asimismo, la misma resolución establece la necesidad de disponer sistemas generales de espacios libres en la proporción que supone el aumento de población, cuantificándose en un mínimo de 1920 m², lo que debe hacerse mediante cumplimiento de resolución y texto refundido

Ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado que no se han programado hasta la fecha mediante PAU.

SUNP 1 Residencial

SUNP 4 Terciario

SUNP 5 Industrial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera establece, en el Capítulo 8 de su Memoria Justificativa, ocho Áreas de Reparto:

<u>Área de reparto</u>	<u>Aprovechamiento Tipo</u>
nº 1: Núcleo de Arcos de la Frontera.	1,88
nº 2: Unidades de Ejecución en Núcleo de Arcos	0,80
nº 3: El Santiscal	0,30
nº 4: El Portichuelo	1,00
nº 5: Núcleo Urbano de Jédula	1,88
nº 6: Núcleo Urbano de Junta de los Ríos	1,88
nº 7: Núcleo Urbano de La Perdiz	1,88
nº 8: Suelo Urbanizable Programado Primer Cuatrienio	0,80

A los efectos de cálculo del aprovechamiento tipo para cada clase y localización de suelo, el Plan General establece coeficientes de homogeneización de usos y tipología:

En las Áreas de Reparto nº 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, correspondientes al suelo urbano estos coeficientes son los siguientes:

Residencial (1,00)	Manzana Cerrada (1,00)
	Aislada y Pareada (1,20)
Otros usos (0,99)	Manzana Cerrada (1,00)

En el Área de Reparto nº 3 correspondiente al suelo urbano en el Santiscal los coeficientes son:

Residencial (1,00)	Aislada (1,00)
	Bungalow (0,50)
	Colectiva (0,20)
	Hotelera (1,10)

Finalmente, para el Área de Reparto nº 8, correspondiente al suelo urbanizable programado, el Plan establece los coeficientes:

Residencial (1,00)	Manzana Cerrada (1,00)
	Aislada y Pareada (1,20)
Industrial y Terciario (1,50)	
Residencial Turístico (4,00)	Aislada (3,00)
	Adosada (2,00)
	Otras (3,75)

Para cada ámbito de desarrollo, se estableció, además, un coeficiente "R" que consideraba factores de urbanización, planeamiento, estructura de la propiedad y consolidación.

Estos coeficientes figuran en los cuadros que se acompañan.

CUADROS DE CONDICIONES DE DESARROLLO PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL

Se incluyen, a continuación, tablas de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, de los Sectores en suelo urbanizable programado y de los Ámbitos de suelo urbanizable no programado, con las determinaciones fundamentales establecidas en el Plan General.

**CUADRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
CARACTERÍSTICAS GENERALES**

UNIDADES DE EJECUCION	CLASIF. SUELO	SUP. BRUTA	USO CARACT.	EDIFICABILIDAD MAXIMA		
				RESIDENCIAL	OTROS USOS	COMERCIAL
UE-1 LA GALLARDA	URBANO	48592 m2.	RESIDENCIAL	14598 m2.	4893 m2.	
UE-2 C/ FILIPINAS	URBANO	5800 m2.	RESIDENCIAL	5737 m2.	1912 m2.	
UE-3 C/.FILIPINAS	URBANO	4900 m2.	RESIDENCIAL	4067 m2.	1355 m2.	
UE-4 SAN RAFAEL	URBANO	4350 m2.	RESIDENCIAL	4365 m2.	1455 m2.	
UE-5 SAN JORGE	URBANO	8964 m2.	COMERCIAL		1600 m2.	6400 m2.
UE-6 CERRO DE LA HORCA	URBANO	23431 m2.	RESIDENCIAL	27197 m2.	9065 m2.	
UE-7 CERRO DE LA ZORRA	URBANO	12748 m2.	RESIDENCIAL	11568 m2.	3856 m2.	
UE-8 C/ SOL	URBANO	7140 m2.	RESIDENCIAL	4806 m2.	1602 m2.	
UE-9 BARRIADA LA PAZ	URBANO	9276 m2.	RESIDENCIAL	7424 m2.	2474 m2.	
UE-10 B. LAS FLORES	URBANO	4620 m2.	RESIDENCIAL	2550 m2.		
UE-11 LA VERBENA	URBANO	18960 m2.	RESIDENCIAL	17775 m2.	5925 m2.	
UE-12 ALFONSO X	URBANO	3046 m2.	RESIDENCIAL	2736 m2.	912 m2.	
UE-13 C/ LOS ALCALDES	URBANO	5880 m2.	RESIDENCIAL	5202 m2.		
UE-14 ANTIGUA P. TOROS	URBANO	16460 m2.	RESIDENCIAL	16837 m2.	5612 m2.	
UE-15 JADRAMIL	URBANO	35888 m2.	TERCIARIO			46746 m2.
UE-16 ANGORRILLA	URBANO	15780 m2.	RESIDENCIAL	14076 m2.		
UE-17 INDUSTRIAL JEDULA	URBANO	34400 m2.	INDUSTRIAL			
UE-18 RESIDENCIAL JEDULA	URBANO	7.542,00	RESIDENCIAL	6783 m2.		
UE-19 JUNTA DE LOS RIOS 1	URBANO	6300 m2.	RESIDENCIAL	4263 m2.		
UE-20 JUNTA DE LOS RIOS 2	URBANO	14400 m2.	RESIDENCIAL	9137 m2.		
UE-21 JUNTA DE LOS RIOS 3	URBANO	24700 m2.	RESIDENCIAL	21088 m2.	7029 m2.	

INDUSTRIAL	CESIONES			NORMATIVA URBANISTICA		
	E. LIBRES	SIPS	VIALES	ORDENANZA	ALTURA MAX.	RESERV. APARCAM.
	4860 m2.	1215 m2	6382 m2.	ORD. Nº3 RUAP Y Nº2 RUMMC	2 PL. 7,5m	1 PZA/VVDA o 100m2
	0 m2.	0 m2.	2880 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	0 m2.	0 m2.	1710 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m	1 PZA/VVDA o 100m2
	1437 m2.	0 m2.	630 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	0 m2.	0 m2.	3244 m2.	ORD Nº 4 TERCARIO	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	2340 m2.	1170 m2.	5700 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	1274 m2.	635 m2.	4800 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	1430 m2.	0 m2.	1940 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m	1 PZA/VVDA o 100m2
	1115 m2.	0 m2.	2338 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m	1 PZA/VVDA o 100m2
	924 m2.	0 m2.	2496 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL 7,5m *	1 PZA/VVDA o 100m2
	0 m2.	0 m2.	8190 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 y 3 PL. 7,5 y 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	0 m2.	300 m2.	600 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	1000 m2.	0 m2.	1820 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	1650 m2.	500 m2.	5506 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	0 m2.	0 m2.	8390 m2.	ORD Nº 4 TERCARIO	2 PL. 7,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	1650 m2.	500 m2.	8110 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	3 PL. 10,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
20640 m2.	0 m2.	0 m2.	7610 m2.	ORD Nº 5 INDUSTRIAL	1 PL. 7m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	900 m2.	0 m2.	2652 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	2272 m2.	0 m2.	1520 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	3448 m2.	0 m2.	5567 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2
	2400 m2.	1125 m2.	4635 m2.	ORD Nº 2 RUMMC	2 PL. 7,5m.	1 PZA/VVDA o 100m2

**CUADRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
APROVECHAMIENTO Y EJECUCIÓN**

UNIDADES DE EJECUCION	APROV.	COEF. R	APROVECHAMIENTO			AREA REPARTO
			APROV. HOMOG.	APROV. SUSC. APROP.	EXCESO 15%	
UE-1 LA GALLARDA	0,8	1,7	38874 UA	33043 UA	5831 UA	2
UE-2 C/ FILIPINAS	0,8	0,6	4640 UA	3944 UA	696 UA	2
UE-3 C/.FILIPINAS	0,8	0,72	3920 UA	3332 UA	588 UA	2
UE-4 SAN RAFAEL	0,8	0,6	3480 UA	2958 UA	522 UA	2
UE-5 SAN JORGE	0,8	0,64	7171 UA	6095 UA	1076 UA	2
UE-6 CERRO DE LA HORCA	0,8	0,52	18745 UA	15933 UA	2812 UA	2
UE-7 CERRO DE LA ZORRA	0,8	0,66	10198 UA	8668 UA	1592 UA	2
UE-8 C/ SOL	0,8	0,89	5712 UA	4855 UA	857 UA	2
UE-9 BARRIADA LA PAZ	0,8	0,75	7421 UA	6308 UA	1113 UA	2
UE-10 B. LAS FLORES	0,8	1,45	3696 UA	3141 UA	555 UA	2
UE-11 LA VERBENA	0,8	0,64	15168 UA	12893 UA	2275 UA	2
UE-12 ALFONSO X	0,8	0,69	2437 UA	2071 UA	366 UA	2
UE-13 C/ LOS ALCALDES	0,8	0,9	4704 UA	3998 UA	706 UA	2
UE-14 ANTIGUA P. TOROS	0,8	0,58	13168 UA	11193 UA	1975 UA	2
UE-15 JADRAMIL	0,8	0,41	28710 UA	24403 UA	4307 UA	2
UE-16 ANGORRILLA	0,8	0,9	12624 UA	10730 UA	1894 UA	2
UE-17 INDUSTRIAL JEDULA	0,8	0,89	27520 UA	23392 UA	4128 UA	2
UE-18 RESIDENCIAL JEDULA	0,8	0,89	6034 UA	5129 UA	905 UA	2
UE-19 JUNTA DE LOS RIOS 1	0,8	1,18	5040 UA	4284 UA	756 UA	2
UE-20 JUNTA DE LOS RIOS 2	0,8	1,26	11520 UA	9792 UA	1728 UA	2
UE-21 JUNTA DE LOS RIOS 3	0,8	0,7	19760 UA	16796 UA	2964 UA	2

EJECUCIÓN		
SIST. ACTUACION	PROGRAMACION	PLAZO EJECUCION
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 1º AÑO	1 AÑO
COMPENSACION	I CUATR. / 3º AÑO	1 AÑO
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	18 MESES
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	18 MESES
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	20 MESES
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 1º AÑO	18 MESES
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	18 MESES
COMPENSACION	I CUATR. / 1º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 3º AÑO	2 AÑOS
COMPENSACION	I CUATR. / 3º AÑO	1 AÑO
COMPENSACION	I CUATR. / 1º AÑO	1 AÑO
COMPENSACION	I CUATR. / 1º AÑO	1 AÑO
COMPENSACION	I CUATR. / 3º AÑO	18 MESES
COMPENSACION	I CUATR. / 2º AÑO	1 AÑO

CUADRO DE SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
CARACTERÍSTICAS GENERALES

SECTOR	CLASIFICACION DE SUELO	SUPERFICIE GLOBAL	USO CARACTERISTICO	TIPOLOGIA	RESIDENCIAL
SUP- 1 CERRO DE LA REINA	URBANIZABLE PROGRAMADO	127300 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	53150 M2.
SUP-2 RESIDENCIAL ANGORRILLA	URBANIZABLE PROGRAMADO	44200 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	26420 m2.
SUP-3 RESIDENCIAL BARRIO BAJO	URBANIZABLE PROGRAMADO	31000 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	18600 m2.
SUP-4 RESIDENCIAL EL RETIRO	URBANIZABLE PROGRAMADO	69700 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	39120 m2.
SUP-5 INDUSTRIAL EL PERAL	URBANIZABLE PROGRAMADO	260000 m2.	INDUSTRIAL Y ALMACENAJE TODAS LAS CATEGORIAS	NAVES AISLADAS, PAREADAS o ADOSADAS	
SUP-6 CAMPO DE GOLF	URBANIZABLE PROGRAMADO	1619660 m2.	RESIDENCIAL-TURISTICO	VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS	AISLADAS: 69300 m2. / ADOSADAS: 14700 m2.
SUP-7 RESIDENCIAL SAN JORGE	URBANIZABLE PROGRAMADO	95000 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC PARA RESIDENCIALES Y TERCARIOS	45600 m2.
SUP-8 RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	URBANIZABLE PROGRAMADO	142000 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	85200 m2.
SUP-9 RESIDENCIAL JEDULA	URBANIZABLE PROGRAMADO	26500 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	7950 m2
SUP-10 RESIDENCIAL JEDULA	URBANIZABLE PROGRAMADO	38100 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	11430 m2.
SUP-11 JEDULA	URBANIZABLE PROGRAMADO	22100 m2.	RESIDENCIAL	RUMMC	6630 m2.
SUP-12 INDUSTRIAL JEDULA	URBANIZABLE PROGRAMADO	244000 m2.	INDUSTRIAL Y ALMACENAJE TODAS LAS CATEGORIAS	NAVES AISLADAS, PAREADAS o ADOSADAS	

EDIFICABILIDAD MAXIMA				CESIONES
OTROS USOS	COMERCIAL	INDUSTRIAL	EDIFICAB. PARA EQUIPAM. CESION OBLIG. Y GRATUITA	CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS
7170 M2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	S.G.E.L. 54000 m2. OBLIGATORIA Y GRATUITA NO EJECUTABLE POR LA PROPIEDAD. S.LOCAL, OBLIG. Y GRATUITA EJECUTABLE POR LA PROPIEDAD, CUMPLIENDO CONDICIONES PARA JARDINES, AREAS DE JUEGO Y RECREO NIÑOS
8849 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	ESTABLECIDA POR LEY. LA CESION PARA USO DOCENTE SE SUSTITUIRÁ POR EL DE ZONA VERDE
6200 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	ESTABLECIDA POR LEY. LA CESION PARA USO DOCENTE SERA COMO MINIMO 5000 m2. PARA EGB Y 1000 m2. PARA
13040 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
		104000 m2. + 20% ADICIONAL CADA NAVE PARA ENTREPLANTA	2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
CLUB SOCIAL: 2000 m2. / HOTELERO: 3000 m2. / USOS COMPLEMENTARIOS 1500 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
	30400 m2		2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS REGLAMENTOS, ADEMAS S.G.E.L. DE USO PUBLICO 33000 m2.
28400 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
2650 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
3810 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
2210 m2.			2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS
22400 m2.		44800 m2.	2 m2 / m2. (art. 10 R.P.U)	LA ESTABLECIDA POR LA LEY Y SUS ERLGAMENTOS

**CUADRO DE SECTORES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
APROVECHAMIENTO Y PROGRAMACIÓN**

SECTOR	APROVECHAMIENTOS					
	AREA REPARTO	COEF. R	APROV. TIPO	APROV. LUCRATIVO	APROV SUSC. APROPIACION	EXCESO (15%)
SUP- 1 CERRO DE LA REINA	8	1,69	0,8	101840 UA	86564 UA (85% APROV. T.)	15276 UA
SUP-2 RESIDENCIAL ANGORRILLA	8	1	0,8	35360 UA	30056 UA (85% APRO. T.)	5304 UA
SUP-3 RESIDENCIAL BARRIO BAJO	8	1	0,8	24800 UA	21080 UA (85% APROV T.)	3720 UA
SUP-4 RESIDENCIAL EL RETIRO	8	1	0,8	52160 UA	44356 UA (85% APROV. T.)	7824 UA
SUP-5 INDUSTRIAL EL PERAL	8	1,11	0,8	208000 UA	176800 UA (85% APROV. T.)	31200 UA
SUP-6 CAMPO DE GOLF	8	1,24	0,8	1295798 UA	1101369 UA (85% APROV. T.)	194359 UA
SUP-7 RESIDENCIAL SAN JORGE	8	1	0,8	76000 UA	64600 UA (85% APROV. T.)	11400 UA
SUP-8 RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA	8	1	0,8	113600 UA	95560 UA (85% APROV. T.)	17040 UA
SUP-9 RESIDENCIAL JEDULA	8	2	0,8	21200 UA	18020 UA (85% APROV. T.)	3180 UA
SUP-10 RESIDENCIAL JEDULA	8	2	0,8	30480 UA	25908 UA (85% APROV. T.)	4572 UA
SUP-11 JEDULA	8	1,94	0,8	195200 UA	165920 UA (85% APROV. T.)	29280 UA
SUP-12 INDUSTRIAL JEDULA	8	2	0,8	17680 UA	15028 UA (85% APROV. T.)	2652 UA

PROGRAMACIÓN	
PROGRAMACION	PRESEN TACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 3º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 3 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 1º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 1 AÑO. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 3º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 3 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 3º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 3 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 2º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 2 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P
CUATRIENIO / 3º AÑO	PLAN PARCIAL: MAXIMO 3 AÑOS. PROY. URB. MAXIMO 1 AÑO A PARTIR A.D. DEL P.P



CUADRO DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ÁMBITO	LASIFICACION DE SUEL	SUP. GLOBAL	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	CONDICIONES DE DESARROLLO
SUNP-1	URBANIZABLE NO PROGRAMADO	88000 m2.	RESIDENCIAL	0,6 m2. / m2.	ORDENANZA Nº 2 RUMMC. ALTURA MAXIMA: 3 PL. 10,5 m.
SUNP-2	URBANIZABLE NO PROGRAMADO	64200 m2.	RESIDENCIAL	0,6 m2. / m2.	ORDENANZA Nº 2 RUMMC. ALTURA MAXIMA: 2 PL. 7,5 m.
SUNP-3	URBANIZABLE NO PROGRAMADO	241300 m2.	RESIDENCIAL	0,5 m2. / m2.	ORDENANZA Nº 2 RUMMC ORDENANZA Nº3 RUAAP ALTURA MAXIMA: 2 PL. 7,5 m.
SUNP-4	URBANIZABLE NO PROGRAMADO	118000 m2.	TERCIARIO	0,4 m2. / m2.	ORDENANZA Nº 4 TERCARIO. ALTURA MAXIMA: 2 PL. 7,5 m.
SUNP-5	URBANIZABLE NO PROGRAMADO	453400 m2.	INDUSTRIAL	0,5 m2. / m2.	ORDENANZA Nº 5 INDUSTRIAL. ALTURA MAXIMA 2 PL. 9 m.
SUNP-6	URBANIZABLE NO PROGRAMADO	86000 m2.	INDUSTRIAL	0,6 m2. / m2.	ORDENANZA Nº 5 INDUSTRIAL. ALTURA MAXIMA 2 PL. 9 m.

CESIONES	OBSERVACIONES
RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, APARCAMIENTOS Y SIPS SEGÚN R.P.U.	SUP. MINIMA ACTUACION 88000 m2. GARANTIZANDOSE LA CONEXIÓN CON LOS SIST. GRALES. Y REDES DE INFRAESTRUC. DE LA CIUDAD. SU POSIBLE PROGRAMACION SE VINCULA A LA EJECUCION DE AL MENOS EL 60% DEL SUP-8
RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, CENTROS DOCENTES, APARCAMIENTOS Y SIPS SEGÚN R.P.U.	SUPERFICIE MINIMA DE ACTUACION 64200 m2.
RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, CENTROS DOCENTES, APARCAMIENTOS Y SIPS SEGÚN R.P.U.	SUP. MINIMA ACTUACION 88000 m2. GARANTIZANDOSE LA CONEXIÓN CON LOS SIST. GRALES. SU POSIBLE PROGRAMACION SE VINCULA A LA PREVIA PUESTA EN CARGA DEL SUNP-2
RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, CENTROS DOCENTES, APARCAMIENTOS Y SIPS SEGÚN R.P.U.	SUP. MINIMA ACTUACION 118000 m2. GARANTIZANDOSE LA CONEXIÓN CON LOS SIST. GRALES.
RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, APARCAMIENTOS Y SIPS SEGÚN R.P.U.	SUP. MINIMA ACTUACION 150000 m2. GARANTIZANDOSE LA CONEXIÓN CON LOS SIST. GRALES. SU PROGRAMACION SE VINCULA A LA EJECUCION DEL SUP-5 AL MENOS EN UN 60%
RESERVAS DE SUELO CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, APARCAMIENTOS Y SIPS SEGÚN R.P.U.	SUP. MINIMA ACTUACION 86000 m2. GARANTIZANDOSE LA CONEXIÓN CON LOS SIST. GRALES. Y REDES DE INFRAESTRUC. DE LA CIUDAD

B6 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial sobrevenidos al Planeamiento vigente

Con posterioridad a entrada en vigor del Plan General vigente se han producido los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial:

Carreteras:

Construcción de la variante de la A-382 tramo IV, a su paso por Arcos de la Frontera (Autovía Jerez-Arcos) según proyecto de trayecto de 15 de Marzo de 2003, Proyecto de construcción de 17 de Junio de 2003 y Proyecto de Restauración Paisajística de 13 de Diciembre de 2004. La Consejería de Obras Públicas y Transportes puso en servicio la vía el día 14 de Marzo de 2006.

Vías Pecuarias:

En el municipio de Arcos de la Frontera se han deslindado hasta la fecha las siguientes vías pecuarias:

Denominación: Colada de Espera por las Peñas

Aprobación del deslinde: Resolución Consejería de Medio Ambiente de 10 de Julio de 2007.

Publicación en B.O.J.A. 151 de 1 de Agosto de 2007

Anchura legal: 53,50 m.

Denominación: Colada de Algar

Aprobación del Deslinde: Resolución Consejería de Medio Ambiente de 2 de Mayo de 2008.

Ancho legal 50 m.

Protección de Espacios Naturales

Parque Natural de los Alcornocales (Identificador 610057). Acuerdo del Consejo de Gobierno 13 de Marzo de 2001, por el que se aprueba el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de Los Alcornocales.

Aprobación P.O.R.N. y P.R.U.G. 2004

Parajes Naturales “Cola del Embalse de Bornos” y Cola del Embalse de Arcos (Identificador ES6120021)

Declarados como Paraje Natural mediante la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA núm. 60, de 27/07/1989)

- Red Natura 2000

Las normas de protección de los LIC vienen establecidas en la Directiva 1992/43/CEE de 21 de mayo y sus disposiciones de desarrollo. En consonancia con el objetivo de dicha Directiva, la creación de una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada “ Natura 2.000”, se garantiza la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea. Todas las zonas ZEPA están

incluidas en la red “ Natura 2000” (RD 1997/1995).

Los Parajes Naturales anteriormente señalados en el término municipal de Arcos de la Frontera son también Zona de Especial Protección para las Aves [ZEPA (2002)], y se encuentran propuestos como Lugar de Interés Comunitario (LIC).

Instrumentos de protección patrimonial:

Declaración del BIC Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera y su entorno de Protección. Ampliado y Declarado por Resolución Dirección General de Bienes Culturales (BOJA 16/3/2004)

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, aprobado definitivamente (CPOTU Cádiz 30 Enero de 2007 y 23 Marzo de 2007, B.O.P. Cádiz nº 168 de 30 de Agosto de 2007)

B7 Modificaciones al Plan General

Durante el periodo de vigencia del Plan General, ha sufrido éste diversas modificaciones puntuales a su contenido que se reflejan en el siguiente cuadro.

De las aprobadas definitivamente, afectan a la ordenación estructural del Plan las numeradas 1, 5, 12, 13, 19, 21 y 32 En efecto, se trata de modificación de condiciones de desarrollo de Sistemas Generales en el caso de la número 1 y de modificaciones de la clasificación del suelo en el resto.

Las numeradas 23, 25, 28, 30, 31, 33, también afectan a la ordenación estructural (Clasificación de suelo) y se encuentran en trámite de aprobación definitiva. A los efectos de la adaptación no se consideran por este motivo, sin perjuicio de que continúe su tramitación.

El resto de las modificaciones enumeradas tratan de alteraciones de la ordenación pormenorizada (alturas, alineaciones, y cambios de uso de las parcelas.

En los Planos de la Adaptación se han reflejado las modificaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Con posterioridad a la confección de la tabla anterior, basada en la certificación correspondiente de la Secretaría Municipal, incluida en el apartado C9 de esta Memoria, se ha producido la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº30 expte 357.

Se incluye certificación referida a esta circunstancia.

XPTE	TITULO	NUMERO	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	APROB. DEF.
20	MODIFICACION PGOU	1	Eliminación del Plan Especial núm. 1 deL Parque de la Feria	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	2	Calificación docente en parcela sita junto CP San Francisco	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	3	Cambio de alineaciones en C/ Mudo	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	4	Modificación de alineaciones en Avda. Ponce de León (Bar El Olivo)	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	5	Nueva delimitación de la U.E. Núm. 16 "Angorrilla"	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	6	Eliminación de Equipamiento Administrativo en Bda. Junta de los Ríos	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	7	Aumento de altura en C/ Perez Galdos	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	8	Cambio de alineacion de solar en Vial La Salle	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	9	Cambio de Calificación Social-Recreativa en El Santiscal	NO aprobada
20	MODIFICACION PGOU	10	Modificación de alineaciones en Poligono Vazquez Calero-El Retiro	21/09/1998
20	MODIFICACION PGOU	11	Modificación de alineaciones en El Retiro (Antiguo Peñarcos)	21/09/1998
87	MODIFICACION PGOU	12	Reclasificacion de SNU a Urbano para equipamiento docente (Instituto Barrio Bajo)	14/03/2000
90	MODIFICACION PGOU	13	Reclasificacion de SNU a Urbano para equipamiento deportivo (Piscina Barrio Bajo)	09/06/2000
103	MODIFICACION PGOU	14	Cambio articulado normas PGOU sobre alturas de la edificación	18/01/1999
103	MODIFICACION PGOU	15	Cambio articulado normas PGOU sobre Condiciones de los Patios	18/01/1999
127	MODIFICACION PGOU	16	Cambio articulado normas PGOU sobre regularización de usos en zonas verdes	31/05/1999
103	MODIFICACION PGOU	17	Cambio articulado normas PGOU sobre Castilletes en Barriadas Rurales	18/01/1999
104	MODIFICACION PGOU	18	Cambio articulado normas PGOU sobre edificabilidad para instalaciones de utilidad pública	21/07/1999
138	MODIFICACION PGOU	19	Reclasificación de SNU a Urbano de uso terciario (Centro Comercial)	24/04/2000
144	MODIFICACION PGOU	20	Modificación de alineaciones en C/ Tras Los Molinos	13/11/2000
153	MODIFICACION PGOU	21	Reclasificacion de suelo urbanizable industrial a industrial,residencial y terciario (SUNP 6 Los Cabezuelos)	24/09/2001
175	MODIFICACION PGOU	22	Modificación de Uso de parcela adyacente a Cuartel Guardia Civil Arcos	15/07/2002
212	MODIFICACION PGOU	23	Reclasificación de SNU a Urbano para equipamiento (Ampliación Recinto Ferial)	EN TRAMITE
215	MODIFICACION PGOU	24	Aumento de altura en solar sito en el Retiro (Solar de Manzanobras)	NO APROBADA
301	MODIFICACION PGOU	25	Cambio de Calificación y Clasificación de El Retiro (Centro de Visitantes)	EN TRAMITE
307	MODIFICACION PGOU	26	Modificación de uso del antiguo cuartel de Guardia Civil de Residencial a Equipamiento Sanitario	EN TRAMITE
310	MODIFICACION PGOU	27	Aumento de altura en solar municipal en Bda. San José (Avda. Duque de Arcos)	22/02/2005
359	MODIFICACION PGOU	28	Nueva delimitación del SUP 6 Campo de Golf	EN TRAMITE
352	MODIFICACION PGOU	29	Modificación de alineaciones en Los Cabezuelos (Campanario)	APROB. DEF.
357	MODIFICACION PGOU	30	Reclasificación de Suelo Urbanizable Residencial, Terciario e Industrial a sólo Residencial (SUNP 6 Los Cabezuelos)	EN TRAMITE
382	MODIFICACION PGOU	31	Reclasificación de SNU a Urbanizable de Uso Terciario en el Retiro (Manolo Vazquez y otros)	EN TRAMITE
386	MODIFICACION PGOU	32	Reclasificación de SNU a Urbanizable Sectorizado Industrial en Jédula (Iberdrola)	EN TRAMITE
389	MODIFICACION PGOU	33	Eliminación de Sub-Unidad U.E. 4 SUNP 3 PGOU (Hnos. Villalba)	EN TRAMITE

C. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

C1 Clasificación del suelo

La adaptación de la clasificación del suelo del término municipal de Arcos de la Frontera, debe atenerse a los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Primera de la L.O.U.A., y desarrollados en el artículo 4 del Decreto 11/2008:

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4. Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.



a) Suelo Urbano Consolidado (SUC)

De acuerdo a los anteriores criterios (artículo 4.1.a), el presente documento de adaptación parcial, clasifica como suelo urbano consolidado las siguientes situaciones:

a1.- La totalidad del suelo urbano delimitado en el vigente Plan General de Arcos de la Frontera y no incluido en Unidades de Ejecución.

a2.- El suelo comprendido en Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General y ya desarrolladas, es decir, que cuentan con estudio de detalle aprobado definitivamente, y se culminó el proceso de gestión y urbanización.

De acuerdo a la certificación emitida por la Secretaría municipal, se encuentran en este caso las siguientes Unidades de Ejecución:

UE- 02 Calle Filipinas

UE- 03 Calle Filipinas

UE- 04 San Rafael

UE- 06 Cerro de la Horca

UE- 07 Cerro de la Zorra

UE- 10 Barriada de las Flores

UE- 11 La Verbena

UE- 12 Alfonso X

UE- 13 Calle Los Alcaldes

UE- 14 Antigua Plaza de Toros

UE- 21 Junta de los Ríos 3

a3.- Los sectores de suelo urbanizable programado delimitados en el Plan General que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, y han concluido su sistema de gestión y urbanización.

Asimismo, en los Planes Parciales que establecieron su ejecución en mas de una Unidad de Ejecución, delimitadas en los mismos, se incluyen en suelo urbano consolidado los ámbitos de aquellas unidades de ejecución que han culminado su ejecución (gestión y urbanización en los términos legales).

De acuerdo a la certificación de la Secretaría municipal emitida al efecto, se encuentran en este supuesto los siguientes Sectores y Unidades:

SUP- 02 Angorrilla (UE-B)

SUP- 03 Barrio Bajo

SUP- 04 El Retiro (UE-1)

SUP- 05 El Peral

SUP- 10 Jédula 2

SUP- 11 Jédula 3

a4.- Ámbitos de suelo urbanizable no programado establecidos en el Plan General que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, y se han ejecutado legalmente (sistema de gestión desarrollado y obras de urbanización realizadas, en las mismas condiciones del apartado a3 anterior.

En este supuesto se encuentran los siguientes:

SUNP- 02 (UE 1)

SUNP- 03 (UE 1, 2 y 3)

b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

De acuerdo a los criterios establecidos en el artículo 4.1.c, del Decreto 11/2008, constituye el suelo urbano no consolidado de Arcos de la Frontera:

b1.- El comprendido en Unidades de Ejecución, delimitadas en el Plan General vigente y no desarrolladas hasta la fecha.

Se distinguen dos casos:

- Las Unidades de Ejecución que cuentan con ordenación detallada establecida en Estudios de Detalle aprobados definitivamente. Son las siguientes:

UE- 01 La Gallarda

UE- 08 Calle Sol

UE-15 Jadramil

UE-17 Industrial Jédula

UE-18 Residencial Jédula

UE-20 Junta de los Ríos 2

- Las Unidades de Ejecución que no cuentan hasta la fecha con ordenación detallada al no haberse formulado el correspondiente Estudio de Detalle previsto en el Plan General:

UE- 05 San Jorge

UE- 09 Barriada La Paz

UE- 16 Angorrilla

UE- 19 Junta de los Ríos 1

b2.- Los terrenos clasificados como suelo urbano en el Plan General que se encuentran en las situaciones que se definen en el artículo 45.2.B. de la L.O.U.A. Son áreas de suelo urbano no incluidas por el Plan General en unidades de ejecución. La Adaptación no trata de asignar usos o aprovechamientos distintos a los establecidos en el Plan General, por lo que estos se mantienen. Son los siguientes:

- Terrenos no desarrollados, afectos a la calificación "Colectiva Apartamentos" y "Bungalows" en el sector del "El Santiscal".

- Suelo urbano industrial, sin uso actual, en la antigua azucarera de

Jédula.

- Polígono Industrial El Retiro

- Terrenos no desarrollados, afectos al Sistema General de Equipamientos, en el ámbito del Plan Especial 2, delimitado en el Plan General.

Se acompaña (en el apartado C9 de esta memoria, Informe del Arquitecto Municipal, sobre la carencia o defecto de Urbanización en estos ámbitos, con referencia a los emitidos por la Empresa Gestagua y el correspondiente Servicio Municipal de Aguas.

c) Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)

Se considerará suelo urbanizable ordenado (artículo 4.2.a del Decreto 11/2008):

c1.- El incluido en sectores de suelo urbanizable programado que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente pero no gestionados y/o urbanizados)

Son los siguientes:

SUP- 02 Angorrilla (UEB)

SUP- 04 El Retiro (UE1)

SUP- 06 Campo de Golf

SUP- 07 San Jorge (P.P. aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007 y aprobación definitiva producida con posterioridad a la formulación del documento anterior de la presente adaptación. (se incluye certificación de este extremo por la secretaría municipal).

SUP- 08 Cerro de la Horca

En los casos de los SUP 02 y 04, y en consideración de lo expresado en el apartado a3 anterior, se excluyen del suelo urbano no consolidado las Unidades de ejecución UE-B y UE-1 respectivamente, que se ejecutado completamente y pasan, por consiguiente, a la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

c2.- El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, sin que, siempre de acuerdo a la certificación emitida por la secretaría municipal, se hayan iniciado o concluido su gestión y urbanización.

Son los siguientes:

SUNP- 02 (UE-2)

SUNP- 03 (UE-4)

SUNP- 06 Los Cabezuelos (Plan Parcial aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno Municipal de 12/03/2001, y actualmente en trámite de modificación puntual del Plan General, aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU de 28 Julio de 2009 y pendiente de cumplimiento de resolución. para dotarlo una nueva regulación de usos y paso a la clase de suelo urbanizable ordenado, mediante su ordenación pormenorizada)

d) Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

Se clasifica en este documento de adaptación como suelo urbanizable sectorizado (artículo 4.2.b del Decreto 11/2008):

d1.- El incluido en sectores de suelo urbanizable programado, delimitados en el Plan General vigente que no han alcanzado ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de ordenación, incluso aquellos en que la tramitación del Plan Parcial, en su caso, no haya alcanzado aprobación definitiva en la fecha de aprobación del presente documento.

Son los siguientes:

SUP- 01 Cerro de la Reina

SUP- 09 Jédula 1

SUP- 12 Jédula 4

SUP- 13 Modificación Puntual Suelo Industrial Jédula

SUP- 14 Modificación Puntual Suelo Industrial Jédula

Debe hacerse notar que, en los casos de los SUP 1 y 9 con uso global residencial, existe Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007 (a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005) en cuanto a reserva de terrenos para vivienda protegida.

e) Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUNS)

Se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado, el incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que, hasta la fecha, no han sido programados o sectorizados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística o Planes de Sectorización.

Son los siguientes:

SUNP- 01

SUNP- 04

SUNP- 05

SUNP-PE3

f) Suelo no Urbanizable (SNU)

El resto del suelo del municipio se clasifica como suelo no urbanizable con las categorías y subcategorías, adaptadas a los dispuesto en el artículo 46.2 de la L.O.U.A.:

A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

a) Suelo Dominio Público natural o sujeto a limitaciones o servidumbres

Dominio Público Hidráulico



b) Suelo con Régimen de Protección por legislación administrativa.

Ley de Espacios Naturales y Plan del Medio Físico

E1. Parque Natural de los Alcornocales

EB. Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos

EA. Paraje Natural Cola del Embalse de Arcos

Reglamento Vías Pecuarias

Vías Pecuarias Deslindadas

En el municipio de Arcos de la Frontera se han deslindado hasta la fecha las siguientes vías pecuarias:

Denominación: Colada de Espera por las Peñas

Aprobación del deslinde: Resolución Consejería de Medio Ambiente de 10 de Julio de 2007.

Publicación en B.O.J.A. 151 de 1 de Agosto de 2007

Anchura legal: 53,50 m.

Denominación: Colada de Algar

Aprobación del Deslinde: Resolución Consejería de Medio Ambiente de 2 de Mayo de 2008.

Ancho legal 50 m.

Vías Pecuarias no deslindadas y recogidas en el Plan General. (adquirirán el carácter de especial protección cuando se apruebe legalmente su deslinde)

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

a) Por su alto interés ecológico o naturalístico.

E2: Complejo Serrano de Interés Ambiental.

b) Por sus características de paisaje relevante.

P: Cuenca Visual de Arcos.

EP: Escarpe de la Peña de Arcos

c) Por sus valores a recuperar.

R1: Recuperación. Se incluye en este ámbito el suelo HT4 "Reculaje del Embalse de Bornos" protegido por el PEPMF de la provincia de Cádiz.

C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL:

a) Alto interés agrícola.

A1: Vegas Fluviales.

A2: Cultivos de Secano.

A3: Lomas Arboladas.

b) Medio y bajo valor agrícola.

R: Recuperación.

M1: Entorno de la Serranía.

M2: Entorno de las Vegas Aluviales.

B1: Zonas de sobreexplotación agrícola.

B2: Zonas con olivar y cultivos de secano.

B3: Fondos de valle en serranía.

C2 Determinaciones sobre vivienda protegida

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, aprobado al amparo del texto refundido de Ley estatal sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, no recoge entre sus determinaciones, las correspondientes a la disposición de suelo específicamente destinado a la construcción de vivienda protegida.

El presente documento de adaptación parcial debe, pues, establecer las disposiciones necesarias para atender el objetivo expresado en el artículo 9.C de la L.O.U.A. :

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

Este objetivo se concreta y cuantifica en el artículo 10.1.A.b:

b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

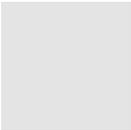
Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El Decreto 11/2008 desarrolla estas disposiciones, en su artículo 3.2.b antes transcrito, con inclusión de lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo,

A los efectos del presente documento de adaptación parcial, pues, se establece la obligatoriedad de establecer las reservas de suelo del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas en los siguientes supuestos:

1.- En todas aquellas áreas de suelo urbano no consolidado, con uso residencial, que no cuentan con ordenación detallada (estudio de detalle) aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial.

En este supuesto se encuentran las siguientes Unidades de Ejecución:



UE- 09 Barriada La Paz

UE- 16 Angorrilla

UE- 19 Junta de los Rios 1

2.- En todos aquellos sectores de suelo urbanizable, con uso residencial, que no cuenten con ordenación pormenorizada (Plan Parcial) aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial previstos en el Plan General vigente, y que no se han desarrollado hasta la fecha, son los siguientes:

SUP- 01 Cerro de la Reina

SUP- 07 San Jorge

SUP- 09 Jédula 1

El sector resultante del PAU SUNP- 06 "Los Cabezuelos"

Sin embargo, en estos cuatro casos, existe Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007, por lo que se encuentran incursos en la excepción de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/200.

En el último caso, SUNP 06, se ha producido la aprobación definitiva de una modificación puntual (nº 30) en el sentido de destinar todo el suelo al uso residencial. En efecto, el uso global determinado en el Plan General para esta zona era el Industrial. Se tramitó una modificación puntual y P.A.U. aprobada definitivamente el 24 de Septiembre de 2001, por la que parte del sector se dedicaba a uso residencial y terciario. Posteriormente se ha formulado una segunda modificación del Plan General, aprobada inicialmente el 25 de Julio de 2006 y definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de Julio de 2009, en que se cambia la totalidad del uso del suelo a residencial, quedando todo él ordenado. La nueva ordenación aprobada incluye reserva de suelo para vivienda protegida, en la cuantía derivada de aplicar el 30% a la nueva edificabilidad residencial surgida de la modificación puntual.

3.- En todos aquellos sectores resultantes de la aprobación de los Planes de Sectorización que se aprueben sobre ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado con Uso Global Residencial, que queda así clasificado en el presente documento.

En este supuesto sólo se encuentra el Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado caracterizado en el Plan General como SUNP- 01

Conclusiones

A tenor de lo expuesto, sólo es posible hacer obligatoria la reserva de suelo para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de vivienda protegida, en las Unidades de Ejecución de uso residencial en suelo urbano no consolidado que no han sido objeto de su desarrollo mediante Estudio de Detalle hasta la fecha (UE-9, 16 y 19). así como en el ámbito de suelo urbanizable no programado SUNP-01, en que será exigible esta reserva mediante su sectorización y ordenación pormenorizada. Ya se ha mencionado el caso especial del sector SUNP 06, los Cabezuelos, en que se establece reserva del 30% en el suelo que cambia

su calificación a residencial, mediante modificación puntual.

Es evidente que esta situación impide obtener suelo para vivienda protegida en la cantidad suficiente para atender a la demanda del municipio de Arcos de la Frontera, especialmente en el núcleo urbano principal. En esta situación, y con carácter urgente, se pretende tramitar una modificación del Plan General, de forma simultánea a la Adaptación Parcial, consistente en la clasificación y ordenación de un nuevo sector con uso dominante de vivienda protegida, en el paraje del Cerro de la Zorra, colindante con el suelo urbanizable ya desarrollado. Asimismo, se pretende culminar la tramitación del Plan Parcial SUP-07 San Jorge con modificación de los usos inicialmente previstos para la construcción de vivienda protegida a corto plazo.

A estas previsiones deben unirse las que resulten de la innovación del Plan General que el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera pretende continuar a partir del Documento de Estudios Previos ya redactado.

En las tablas que se incluyen en los apartados C4 y C5 de determinaciones globales y Áreas de Reparto y Aprovechamiento se explicitarán las condiciones sobre vivienda protegida en las Áreas indicadas, concretan los coeficientes de uso y tipología, edificabilidad y densidad, a fin de mantener el aprovechamiento medio, establecido en el Plan General vigente como aprovechamiento tipo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008

C3 Sistemas Generales

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.c, transcrito en el apartado A2 de este documento, la adaptación parcial, en este apartado, recoge la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones afectas al destino dotacional público.

Esta red de terrenos y construcciones comprenden los siguientes:

1.- Sistema general de parques, jardines y espacios públicos. El criterio empleado, en principio, es el de recoger los explícitamente caracterizados como espacios libres de Sistema General en el vigente Plan General.

2.- Las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal o que superen el ámbito local. El criterio empleado en este documento de adaptación parcial es el de, a falta en general de una definición explícita y completa del carácter de Sistema General de tales infraestructuras, terrenos y construcciones en el Plan General que se adapta, establecer este carácter de manera completa en el presente documento.

Para ello, se aplican los criterios del Decreto 11/2008 y, en particular los siguientes:

- Caracter supramunicipal
- Función y destino específico
- Dimensiones
- Posición estratégica



y, en suma, que a la vista de la población a la que sirven y su área de influencia superen el ámbito de una dotación local.

Con independencia de su grafiado en el correspondiente Plano de Sistemas Generales de la Adaptación Parcial, se incluye aquí una tabla de los considerados, con expresión de su localización, y uso implantado o previsto.

Sistema General de Espacios Libres:

-SGEL-1 La Feria y La Verbena	53.282m ²
-SGEL-2 El Santiscal	258.649m ²
-SGEL-3 Cerro de la Reina	54.000m ²
-SGEL-4 San Jorge	33.000m ²
-SGEL 5 Jédula	15.120m ²
-SGEL 6 Sector Los Cabezuelos	1.920 m ²
Total S.G. Espacios Libres	415.971m ²

El último dato de población, procedente del padrón municipal para 2009 es de 31.210 habitantes. En cuanto a la población que se derivaría del desarrollo residual del Plan General, los datos correspondientes que figuran en la memoria arrojan un número de viviendas total de 2.224 unidades (suma de 626 vdas. en Unidades de Ejecución no desarrolladas, y 1598 vdas. en Sectores no desarrollados). Del estándar de 2,4 habitantes por vivienda se deduce una población adicional de 5.337 habitantes, y una capacidad total del Plan de 36.547 habitantes. (No se ha tenido en cuenta la capacidad correspondiente a solares no construidos o que puedan ser sustituidos).

El estándar resultante para el Sistema General de Espacios Libres será, pues, de $415.971 \text{ m}^2 / 36.547 \text{ habitantes} = 11,38 \text{ m}^2/\text{habitante}$, lo que satisface el mínimo exigido en el Artículo 10.1.c.1 de la LOUA.

Con independencia de lo anterior, el Plan General considera el sistema de vías pevuarías incluido en el término municipal como sistemas generales, lo que se mantiene en la adaptación y se caracteriza en el Plano correspondiente.

Sistema General de Equipamientos:

A) Equipamiento Deportivo:

-Parque Deportivo

B) Equipamiento Docente:

-Instituto Alminares (Avenida de Andalucía)

-Instituto Antonio Arocha

-Instituto Guadalpeña

C) Servicios de Interés Público y Social:

-Administrativo:

Ayuntamiento (Plaza Cabildo)

Gerencia de Urbanismo (Dean Espinosa,9)
Centro Servicios Sociales (Paseo de Andalucía,6)
Hospital San Juan de Dios (Corredera,1)
Oficina Sindicatos (Corredera,2)
Centro Emprendedores (Avda. D. de Arcos,14-16)
Estación de Autobuses (Corregidores, 10)
Parque de Bomberos y Protección Civil (C/ Antonio y Carlos Murciano,1)
Servicios Técnicos Municipales y Policía Local
(Avda. Miguel Mancheño,s/n)
Cuartel de Guardia Civil (C/ Guardia Civil)
Palacio del Mayorazgo (Centro Munic. Multiusos)
(C/ Nuñez de Prado, 6)
Nuevos Juzgados (C/Jaime Chavarri)

-Comercial:

Mercado de Abastos (C/ Olivares Veas,1)

-Cultural:

Teatro Olivares Veas (C/ Olivares Veas,7)
Biblioteca Municipal (Paseo de Andalucía,6)
Sala Exposiciones San Miguel (C/ San Miguel,7)
Centro Interpretación Ciudad de Arcos
(C/ Cuesta de Belen,3)
Centro Interpretación "Molinera y Corregidor"
(C/Martín Montero,50)
Sala Actos y Exposiciones Capilla Misericordia
(C/Nuñez de Prado,3A)

-Cementerio Municipal (C/Calzada del Cementerio, s/n)

-Sanitario:

Centro de Salud Barrio Bajo (C/ Calvario,5)
Centro de Salud Corredera (C/ Corredera,32)

El único equipamiento de Sistema General, existente o previsto, que puede incluirse, por su trascendencia comarcal, como de incidencia regional o singular, son los Juzgados de Primera Instancia.



C4 Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 establece que el documento de adaptación parcial determinará los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas en que se divida el suelo urbano, sectores ya delimitados de suelo urbano no consolidado, y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que se establecen el planeamiento que se adapta y con las consideraciones ya efectuadas respecto a las correcciones derivadas de las reservas de terrenos en que se materialice el 30% de la edificabilidad con destino a la construcción de vivienda protegida.

Metodología adoptada

Los criterios y método de cálculo de estos parámetros, a los efectos de este documento de adaptación parcial son los siguientes:

a).- Suelo Urbano consolidado

Para el suelo urbano consolidado, delimitado de acuerdo a lo expresado en el apartado C1.a anterior, se establecen zonas con los siguientes criterios:

a1. Suelo con uso global residencial

Se asigna el uso global residencial para cada zona que contiene un conjunto de manzanas o áreas de ordenación pormenorizada a las que el Plan General vigente asigna, exclusiva o mayoritariamente, una de las calificaciones residenciales. Estas son:

Residencial Conjunto Histórico

Residencial unifamiliar o multifamiliar en manzana cerrada (RUMMC)

Residencial unifamiliar adosada o pareada. (RUAP)

Residencial turístico

Para cada zona se ha medido la superficie de cada una de las manzanas o áreas de ordenación pormenorizada que engloba, deduciendo las superficies dentro de cada manzana a las que el Plan General asigna uso de equipamiento o espacios libres.

Para cada manzana o área, se aplica a su superficie la edificabilidad unitaria que se deriva de las condiciones del Plan General para cada calificación o zona de ordenanza. La suma de las edificabilidades de manzana, así calculadas, representa la edificabilidad total lucrativa de uso residencial de la zona. Dividiendo esta edificabilidad total entre la superficie total de la zona, incluyendo Sistemas Generales, se ha obtenido la edificabilidad unitaria global, aproximándola al segundo decimal.

A los efectos de cálculo de la densidad de vivienda global de la zona se ha dividido la edificabilidad total residencial de la zona entre un consumo medio de 100 m² construidos por vivienda, lo que arroja un número medio de viviendas por manzana o área.

Dividido este número teórico de viviendas entre la superficie total de la zona, se obtiene la densidad global de la zona.

Se determina, asimismo, una zona de uso global residencial para

cada una de los ámbitos provenientes del desarrollo mediante Estudio de Detalle de Unidades de Ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable programado (o los provenientes de suelo urbanizable no programado, que han sido programados y ordenados -Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial-), aprobados, gestionados y urbanizados legalmente, y que, en consecuencia, reciben en este documento la clasificación de suelo urbano consolidado (apartado C1 anterior). En estos casos, la edificabilidad y densidad global será la que se deriva del Plan General y sus propios instrumentos de planeamiento de desarrollo.

a2. Suelo con uso global Industrial

Se asigna el uso global industrial, a aquellas zonas de suelo urbano consolidado que engloban conjuntos de manzanas a las que el plan asignó este uso. La edificabilidad global de cada una de las zonas, así determinadas se calcula con el mismo método descrito anteriormente para el uso global residencial.

En el caso de zonas de uso global industrial que corresponden a sectores de suelo urbanizable programado que, en desarrollo del planeamiento vigente, han sido ordenadas (Plan Parcial, gestionadas y urbanizadas legalmente), la edificabilidad global será la que se deriva de sus propios instrumentos de planeamiento de desarrollo.

a3. Suelo con uso global terciario

Se asigna el uso global terciario, a aquellas zonas de suelo urbano consolidado que engloban conjuntos de manzanas a las que el plan asignó este uso. La edificabilidad global de cada una de las zonas, así determinadas se calcula con el mismo método descrito anteriormente para el uso global residencial.

En el caso de zonas de uso global terciario que corresponden a sectores de suelo urbanizable programado que, en desarrollo del planeamiento vigente, han sido ordenadas (Plan Parcial, gestionadas y urbanizadas legalmente), la edificabilidad global será la que se deriva de sus propios instrumentos de planeamiento de desarrollo.

a4. Suelo con uso global turístico

Se asigna el uso global turístico, a aquellas zonas de suelo urbano consolidado que engloban conjuntos de manzanas a las que el plan asignó este uso. La edificabilidad global de cada una de las zonas, así determinadas se calcula con el mismo método descrito anteriormente para el uso global residencial.

En el caso de zonas de uso global turístico que corresponden a sectores de suelo urbanizable programado que, en desarrollo del planeamiento vigente, han sido ordenadas (Plan Parcial, gestionadas y urbanizadas legalmente), la edificabilidad global será la que se deriva de sus propios instrumentos de planeamiento de desarrollo.

b).- Suelo Urbano no consolidado

De acuerdo al criterio expuesto en el apartado C1.b) anterior, se clasifica como suelo urbano no consolidado, todo aquel incluido en Unidades de ejecución no desarrolladas hasta la fecha. Dada la falta de homogeneidad cuantitativa de las determinaciones contenidas en el Plan General vigente, se considerará cada una de estas áreas como una zona de uso global, conservándose la edificabilidad y densidad globales que el

planeamiento les asigna, con la salvedad expuesta en el apartado C2.

c).- Suelo Urbanizable ordenado

Los sectores clasificados como suelo urbanizable ordenado se consideran, a efectos de determinaciones globales como sectores de uso global, con las densidades (en su caso) y edificabilidades que el planeamiento les asigna, ya sea el uso global residencial, terciario o industrial.

d).- Suelo Urbanizable sectorizado

Como en el caso anterior, a cada sector se asigna su uso, edificabilidad y densidad global de acuerdo a las determinaciones procedentes del Plan General.

Cuadros de determinaciones globales

Se incluyen, a continuación, cuadros de zonas y sectores de usos,

ZONAS Y SECTORES USO GLOBAL						
ZONA	DENOMINACION	NÚCLEO DE ARCOS		EDIF. GLOBAL m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED	DENSI DAD Vdas/H
		CLASE DE SUELO	USO GOBAL			
1	AMPLIACIÓN CASCO	SUC	RESIDENCIAL	0,90		
2	CENTRO HISTORICO	SUC	RESIDENCIAL	1,10		
3	BLOQUES AISLADOS	SUC	RESIDENCIAL	1,30		
4	TERCIARIO	SUC	TERCIARIO	1,50		
5	UE-02	SUC	RESIDENCIAL	1,32		
6	UE-03	SUC	RESIDENCIAL	1,11		
7	UE-04	SUC	RESIDENCIAL	1,34		
8	UE-06	SUC	RESIDENCIAL	1,55	172/221	
9	UE-07	SUC	RESIDENCIAL	1,21		
10	UE-10	SUC	RESIDENCIAL	0,55		
11	UE-11	SUC	RESIDENCIAL	1,25		
12	UE-12	SUC	RESIDENCIAL	1,20		
13	UE-13	SUC	RESIDENCIAL	0,88		
14	UE-14	SUC	RESIDENCIAL	1,36		
15	SUP-3	SUC	RESIDENCIAL	0,80	206	60
16	SUP-5	SUC	INDUSTRIAL	0,48		
17	SUNP-3	SUC	RESIDENCIAL	0,50	1072	50
18	UE-01	SUNC	RESIDENCIAL	0,40		
19	UE-05	SUNC	TERCIARIO	0,89		
20	UE-08	SUNC	RESIDENCIAL	0,90		
21	UE-09	SUNC	RESIDENCIAL	1,12		
22	UE-15	SUNC	TERCIARIO	1,30		
23	UE-16	SUNC	RESIDENCIAL	0,95		
SECTOR	SUP-2	SUC Y SUO	RESIDENCIAL	0,80	227	60
SECTOR	SUP-4	SUC Y SUO	RESIDENCIAL	0,80	400	57
SECTOR	SUNP-2	SUC Y SUO	RESIDENCIAL	0,60	369	55
SECTOR	SUP-8	SUO	RESIDENCIAL	0,80	984	60
SECTOR	MODIFIC. PUNTUAL EL RETIRO	SUO	TERCIARIO	0,60		
SECTOR	SUNP-6	SUO	RESIDENCIAL	0,60		
SECTOR	SUP-1	SUS	RESIDENCIAL	0,47		
SECTOR	SUP-7	SUS	RESIDENCIAL	0,80		

edificabilidades y densidades globales, de acuerdo a los criterios y metodología expuestos anteriormente y separados por Núcleos Urbanos. En el Plano de Determinaciones Globales de la Adaptación Parcial, se grafían las Zonas y Sectores con la identificación reflejada en los cuadros.

Las densidades globales que figuran en las tablas, son aquellas que quedan determinadas de manera inequívoca en el Planeamiento vigente.

En efecto, de acuerdo al criterio expresado por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en sesión de 24 de Mayo de 2010, sólo se tendrán en cuenta aquellas densidades expresadas explícitamente en el Plan General o sus instrumentos de desarrollo, fijando, al menos, el número máximo de viviendas, de manera que el cálculo de la densidad es inmediato y unívoco.

NÚCLEO DE EL SANTISCAL					
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	DENSIDAD GLOBAL vda/ha.
1	SANTISCAL (COMPLETO)	SUC Y SUNC	RESIDENCIAL	0,35	15

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		

NÚCLEO JUNTA DE LOS RIOS						
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD Vdas/Ha
1	RUMMC	SUC	RESIDENCIAL	0,70		
2	UE-21	SUC	RESIDENCIAL	1,14		
3	UE-19	SUNC	RESIDENCIAL	0,72		
4	UE-20	SUNC	RESIDENCIAL	0,63	107	74

NÚCLEO DE LA PERDIZ					
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	DENSIDAD GLOBAL vda/ha.
1	RUMMC	SUC	RESIDENCIAL	0,80	75



ZON A	DENOMINACION	SUP-06 CAMPO DE GOLF			Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD Vdas/Ha
		CLASE DE SUEL	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2		
1	SUP-06 CAMPO DE GOLF	SUO	TURISTICO	0,06	535	3,43

C5 Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

Como se vió en el apartado B5 anterior, el Plan General estableció, de acuerdo a la legislación de Suelo vigente en su momento, Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable Programado.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 58 de la L.O.U.A. y el artículo 1.2.e) del Decreto 11/2008, se mantienen en la Adaptación el Área de Reparto 2 que corresponde a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y el Área de Reparto 8, correspondiente al suelo urbanizable programado.

Quedan sin efecto el resto de Áreas de Reparto correspondientes al suelo urbano consolidado.

Las Áreas (U.E.) y Sectores que han alcanzado, mediante la ejecución (gestión y urbanización) de su planeamiento de desarrollo, la clase y categoría de suelo urbano consolidado, se entienden, también excluidas de las Áreas de Reparto. Quedan vigentes, sin embargo, todas las determinaciones del Plan General, de los Estudios de Detalle y Planes Parciales vigentes, como referencia de toda actividad de edificación o de reforma.

Se mantienen, igualmente, a efectos de cálculo de aprovechamientos, los coeficientes de uso y tipología establecidos en el Plan General y que se describieron 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 59.3 de la L.O.U.A. Asimismo se asimila el 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 el momento de su aprobación. Esta cesión se contrae al 10% del aprovechamiento medio establecido en la L.O.U.A., como, por otra parte se ha venido aplicando a partir de la aprobación de ésta.

Si bién el Plan General estableció un coeficiente genérico de homogeneización del aprovechamiento del uso de VPO, nunca ha sido utilizado en su desarrollo. En efecto, su aplicación al caso típico supone un aumento de edificabilidad residencial de un 30 % y un aumento, como mínimo, de un 30% de reserva de suelo para dotaciones. Es fácil deducir que sobre un suelo neto disminuido en un 30% debe desarrollarse un 30% adicional de edificabilidad. Pero el Plan General establece una altura máxima de la edificación de 3 plantas, por lo que no podría materializarse dicha edificabilidad corregida con el coeficiente de 0,5, o bien debería modificarse el modelo establecido en el Plan General.

A los efectos de adaptación a la L.O.U.A. se adopta un coeficiente, compatible con el modelo establecido de 0,8 en relación a la vivienda libre. La modificación de este coeficiente de homogeneización parte, pues, de la consideración de que el establecido por el Plan General, bastante anterior a la L.O.U.A., no se establecía en consideración a ninguna obligatoriedad de reserva de suelo para viviendas protegidas, de manera que su aplicación esporádica debió considerarse como intrascendente para la ordenación de nuevos desarrollos.

Para la adopción del coeficiente se ha considerado el precio de venta máximo de las viviendas de protección oficial, con valores de 2009. El módulo básico estatal publicado es de 758 €/m² útil. En régimen general y ámbito territorial primero el coeficiente es de 1,6 lo que arroja un precio máximo de venta de 1.212,80 €/m² útil o, aproximadamente, 960 €/m² constr. Los precios actuales de vivienda libre de parecidas características se pueden acotar en torno a 1300 €/m² útil. Podría establecerse, pues, en este momento un coeficiente de homologación de 0,9 a 1 entre la vivienda libre y la de protección oficial sin considerar otros parámetros y condiciones. Se ha establecido en la Adaptación Parcial un coeficiente de 0,8 en consideración a una situación "normal" de mercado, alejada tanto del hundimiento característico de la presente situación económica como de los valores altamente especulativos de la anterior. Este coeficiente, prima adecuadamente la vivienda protegida sin poner en duda el modelo establecido en el Plan General.

En las Unidades de Ejecución, en suelo urbano no consolidado, y sectores de Suelo Urbanizable en que puede establecerse esta reserva obligatoria, se corrige la edificabilidad residencial correspondiente y, en consecuencia, la densidad de vivienda, para mantener el aprovechamiento medio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Se incluyen a continuación, los siguientes cuadros de las Áreas de Reparto nº 2 y 8, de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado con referencia a los usos, edificabilidades, densidades y aprovechamientos para cada uno de las Áreas o Sectores sectores incluidos en cada Área de Reparto. Como referencia, se incluyen también el los cuadros las Unidades de Ejecución y Sectores ejecutados y, por tanto, incluidos en la clase de suelo urbano consolidado.

AREA DE REPARTO 2

DETERMINACIONES GENERALES				
U.E.	CLASIFICACIÓN ADAPTADA	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	SUP. BRUTA (m2)
UE-2	SUC	RESIDENCIAL	C/ FILIPINAS	5.800
UE-3	SUC	RESIDENCIAL	C/FILIPINAS	4.900
UE-4	SUC	RESIDENCIAL	SAN RAFAEL	4.350
UE-6	SUC	RESIDENCIAL	CERRO DE LA HORCA	23.431
UE-7	SUC	RESIDENCIAL	CERRO DE LA ZORRA	12.748
UE-10	SUC	RESIDENCIAL	BARRIADA LA FLORES	4.620
UE-11	SUC	RESIDENCIAL	LA VERBENA	18.960
UE-12	SUC	RESIDENCIAL	ALFONSO X	3.046
UE-13	SUC	RESIDENCIAL	C/ LOS ALCALDES	5.880
UE-14	SUC	RESIDENCIAL	ANTIGUA PZA. DE TOROS	16.460
UE-21	SUC	RESIDENCIAL	JUNTA DE LOS RIOS 3	24.700
UE-1	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	LA GALLARDA	48.592
UE-8	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	C/ SOL	7.140
UE-15	SUNC (con E.D.)	TERCIARIO	JADRAMIL	35.888
UE-17	SUNC (con E.D.)	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL JEDULA	34.400
UE-18	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL JEDULA	7.542
UE-20	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	JUNTA DE LOS RIOS 2	14.400
UE-5	SUNC	TERCIARIO	SAN JORGE	8.964
UE-9	SUNC	RESIDENCIAL	BARRIADA LA PAZ	9.276
UE-16	SUNC	RESIDENCIAL	ANGORRILLA	15.780
UE-19	SUNC	RESIDENCIAL	JUNTA DE LOS RIOS 1	6.300

EDIFICABILIDADES							
U.E.	EDIF. RES. (m2t)	30% VP	EDIF.TERC. (m2t)	EDIF. IND. (m2t)	OTROS (m2t)	EDIF. TOTAL (m2t)	EDIF. GLOBAL (m2/m2)
UE-2	5.737				1.912	7.650	1,32
UE-3	4.067				1.355	5.422	1,11
UE-4	4.365				1.455	5.820	1,34
UE-6	27.197				9.065	36.262	1,55
UE-7	11.568				3.856	15.424	1,21
UE-10	2.550					2.550	0,55
UE-11	17.775				5.925	23.700	1,25
UE-12	2.736				912	3.648	1,20
UE-13	5.202					5.202	0,88
UE-14	16.837				5.612	22.450	1,36
UE-21	21.088				7.029	28.117	1,14
UE-1	14.598				4.893	19.457	0,40
UE-8	4.806				1.602	6.408	0,90
UE-15			46.746			46.746	1,30
UE-17				20.640		20.640	0,60
UE-18	6.783					6.783	0,90
UE-20	9.137					9.137	0,63
UE-5			6.400		1.600	8.000	0,89
UE-9	7.894	2.368			2.474	10.368	1,12
UE-16	14.922	4.477				14.922	0,95
UE-19	4.544	1.363				4.544	0,72

U.E.	APROVECHAMIENTO						VIVIENDA		
	COEF. USO	APROV. HOMOG.	COEF. R	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO	10% am	Vdas.	Vdas./Ha	VP
UE-2	1,00	7.650	0,61	4.640	0,80	464	57	99	
UE-3	1,00	5.423	0,72	3.905	0,80	390	41	83	
UE-4	1,00	5.821	0,60	3.493	0,80	349	44	100	
UE-6	1,00	36.263	0,52	18.857	0,80	1.886	272	116	
UE-7	1,00	15.424	0,66	10.180	0,80	1.018	116	91	
UE-10	1,00	2.550	1,45	3.698	0,80	370	26	55	
UE-11	1,00	23.700	0,64	15.168	0,80	1.517	178	94	
UE-12	1,00	3.648	0,69	2.517	0,83	252	27	90	
UE-13	1,00	5.202	0,90	4.682	0,80	468	52	88	
UE-14	1,00	22.450	0,59	13.168	0,80	1.317	168	102	
UE-21	1,00	28.117	0,70	19.682	0,80	1.968	211	85	
UE-1	1,18	22.871	1,70	38.874	0,80	3.887	146	30	
UE-8	1,00	6.408	0,89	5.703	0,80	570	48	67	
UE-15	1,50	70.120	0,41	28.710	0,80	2.871	0	0	
UE-17	1,50	30.960	0,89	27.554	0,80	2.755	0	0	
UE-18	1,00	6.783	0,89	6.037	0,80	604	68	90	
UE-20	1,00	9.137	1,26	11.513	0,80	1.151	91	63	
UE-5	1,40	11.200	0,64	7.168	0,80	717	0	0	
UE-9	1,00	9.894	0,75	7.421	0,80	742	79	85	24
UE-16	1,00	14.027	0,90	12.624	0,80	1.262	149	95	45
UE-19	1,00	4.271	1,18	5.040	0,80	504	45	72	14

ÁREA DE REPARTO 8

SECTOR ORIGINAL	EDIFICABILIDADES					EDIF. GLOBAL (m2/m2)
	EDIF. RES. (m2t)	30% VP	EDIF. TERC. (m2t)	EDIF. IND. (m2t)	EDIF. TOTAL (m2t)	
SUP-3	18.600		6.200		24.800	0,80
SUP-5				124.800	124.800	0,48
SUP-10	11.430		3.810		15.240	0,40
SUP-11	6.630		2.210		8.840	0,40
SUP-2	26420		8849		35.269	0,80
SUP-4	39120		13040		52.160	0,80
SUNP-2	38.520				38.520	0,60
SUNP-3	120.650				120.650	0,50
SUP-6	84.000		6.500		90.500	0,06
SUP-8	85.200		28.400		113.600	0,80
SUP-1	53.150		7.170		60.320	0,47
SUP-7	45.600		30.400		76.000	0,80
SUP-9	7.950		2.650		10.600	0,40
SUP-12			22.400	44.800	67.200	0,28
SUP-13				173.161	173.161	0,48
SUP-14				53.930	53.930	0,27
SUNP-6	49.978	4.602	3.000		52.978	0,55

DETERMINACIONES GENERALES				
SECTOR ORIGINAL	CLASIFICACIÓN ADAPTADA	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	SUP. BRUTA (m2)
SUP-3	SUC	RESIDENCIAL	BARRIO BAJO	31.000
SUP-5	SUC	INDUSTRIAL	EL PERAL	260.000
SUP-10	SUC	RESIDENCIAL	JEDULA 2	38.100
SUP-11	SUC	RESIDENCIAL	JEDULA 3	22.100
SUP-2	UE-B SUC UE-A SUO	RESIDENCIAL	ANGORRILLA	44.200
SUP-4	UE-1 SUC UE-2 SUO	RESIDENCIAL	EL RETIRO	65.200
SUNP-2	UE-1 SUC UE-2 SUO	RESIDENCIAL	PORTICHUELO	64.200
SUNP-3	UE-1,2y3 SUC UE- 4 SUO	RESIDENCIAL		241.300
SUP-6	SUO	TURÍSTICO	CAMPO DE GOLF	1.619.660
SUP-8	SUO	RESIDENCIAL	CERRO DE LA HORCA	142.000
SUP-1	SUS	RESIDENCIAL	CERRO DE LA REINA	127.300
SUP-7	SUS	RESIDENCIAL	SAN JORGE	95.000
SUP-9	SUS	RESIDENCIAL	JEDULA	26.500
SUP-12	SUS	INDUSTRIAL	JEDULA 1	244.000
SUP-13	SUS	INDUSTRIAL	JEDULA 2	360.391
SUP-14	SUS	INDUSTRIAL	JEDULA 3	196.171
SUNP-6	SUS	RESIDENCIAL	LOS CABEZUELOS	96.000

SECTOR ORIGINAL	APROVECHAMIENTO						VIVIENDA		
	COEF. USO	APROV. HOMOG.	APROV. COEF. R	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO	APROV. 10% am	Vdas.	Vdas./Ha	VP
SUP-3	1,00	24.800	1,00	24.800	0,80	2.480	186	60	0
SUP-5	1,50	187.200	1,11	207.792	0,80	20.779	0	0	0
SUP-10	1,00	15.240	2,00	30.480	0,80	3.048	114	30	0
SUP-11	1,00	8.840	2,00	17.680	0,80	1.768	66	30	0
SUP-2	1,00	35.269	1,00	35.269	0,80	3.527	264	60	0
SUP-4	1,00	52.160	1,00	52.160	0,80	5.216	391	60	0
SUNP-2	1,00	38.520	1,33	51.360	0,80	5.136	385	60	0
SUNP-3	1,00	120.650	1,60	193.040	0,80	19.304	1.207	50	0
SUP-6	4,00	362.000	1,24	448.880	0,28	44.888	840	5	0
SUP-8	1,00	113.600	1,00	113.600	0,80	11.360	852	60	0
SUP-1	1,00	60.320	1,69	101.941	0,80	10.194	532	42	0
SUP-7	1,00	76.000	1,00	76.000	0,80	7.600	456	48	0
SUP-9	1,00	10.600	2,00	21.200	0,80	2.120	80	30	0
SUP-12	1,50	100.800	1,94	195.552	0,80	19.555	0	0	0
SUP-13	1,50	259.741	1,11	288.313	0,80	28.831	0	0	0
SUP-14	1,50	80.895	1,94	156.936	0,80	15.694	0	0	0
SUNP-6	1,00	52.058	1,48	76.800	0,80	7.680	530	48	55



C6. Determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10.A.e) de la L.O.U.A. deben determinarse para el suelo urbanizable no sectorizado para cada ámbito en que se divide el mismo lo siguiente:

- Usos incompatibles
- Condiciones para la sectorización
- Disposición de los Sistemas Generales que deben preverse en caso de proceder a la sectorización.

Los ámbitos que se incluyen en esta clase de suelo en la Adaptación Parcial, de acuerdo a los criterios expresados en el apartado C1.e) anterior son los siguientes:

SUNP- 01

SUNP- 04

SUNP- 05

Las determinaciones para estos ámbitos que el plan General establece se han incluido en un cuadro específico del suelo urbanizable no programado al final del apartado B5 de esta memoria. El tipo de determinaciones que el Plan General da para los estos ámbitos se asemejan a las determinaciones globales para el suelo urbanizable sectorizado. En efecto, se establece el uso y la edificabilidad global, se determinan las posibles ordenanzas (tipologías) de la edificación en que se base la ordenación pormenorizada en su momento, el sistema de gestión (cooperación como en los sectores de suelo urbanizable), las reservas de suelo para dotaciones de carácter local y las condiciones que debían darse para su programación.

La adaptación de estas determinaciones puede efectuarse, sin embargo, sin alterar el modelo futuro que representan.

En efecto, las determinaciones adaptadas para cada uno de los ámbitos señalados se establecen de la siguiente manera:

SUNP- 01

Usos incompatibles: Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales industrial y turístico. Los usos terciarios, se considerarán incompatibles en cuantía superior al 30% de la edificabilidad total que el Plan de Sectorización asigne.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

En todo caso será preceptiva la previsión de la reserva de suelo para viviendas protegidas en la cuantía mínima establecida en el artículo 10 A.b) de la L.O.U.A. y en la Ley 13/2005, o superior si la cuantificación de la demanda lo exige.

Condiciones para la sectorización : Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad. Asimismo se vincula su sectorización a la ejecución, al menos en un 60% del vecino Sector SUP-08 Cerro de la Horca, lo que debe suponer la finalización de la ejecución, incluidas la materialización de las cesión de las reservas de dotaciones en la Unidad de Ejecución 1, en curso de urbanización.

Sistemas generales : El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere la proporción alcanzada entre las dotaciones y la población al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

SUNP- 04

Usos incompatibles: Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales residencial y turístico.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

Condiciones para la sectorización : Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad.

Sistemas generales : El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere o se mejore la proporción alcanzada entre las dotaciones y los usos lucrativos al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

SUNP- 05

Usos incompatibles: Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales residencial y turístico.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

Condiciones para la sectorización : Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización no delimite sectores menores de 15 Has. de superficie en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e in-



fraestructuras de la ciudad. La condición impuesta en cuanto a la ejecución de al menos el 60% del vecino Sector SUP-05, puede considerarse ya cumplimentada.

Sistemas generales : El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere o se mejore la proporción alcanzada entre las dotaciones y los usos lucrativos al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado “CEMENTERIO”

Al margen de los ámbitos establecidos en esta clase de suelo, recogidos expresamente en las fichas de condiciones de desarrollo del Plan General, se delimitaba un ámbito de SUNP destinado a la implantación del Sistema General cementerio, con condiciones de implantación definidas en el artículo VII.3.3. del las Normas Urbanísticas del Plan General. No se establece, sin embargo, su adscripción a otros ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado (o antes no programado).

Las previsiones municipales en cuanto a la implantación de este uso, a la vista de las necesidades presentes y las posibles demandas futuras, ponen en cuestión tanto la construcción de un nuevo cementerio, como a la necesidad y viabilidad del traslado del existente, en ningún plazo previsible.

En estas circunstancias, y una vez producida la Adaptación Parcial del Plan General, puede plantearse una modificación del mismo para destinar los terrenos a otros usos de Sistema General de Equipamientos. En efecto, dentro de la lógica establecida en la L.O.U.A. en cuanto al objeto y condiciones de modos de la clase de suelo urbanizable no sectorizado resulta cuando menos forzado, su sectorización mediante el mecanismo establecido en la Ley.

En todo caso, y afectos de la Adaptación Parcial, se mantienen, en tanto se produzca, en su caso, la mencionada modificación, las determinaciones para este suelo establecidas en el citado artículo VII.3.3 de las Normas, antes citado.

C7 Espacios, Ámbitos y Elementos de Especial Protección

En el término Municipal de Arcos de la Frontera, y en virtud de la Legislación sobre Protección del Patrimonio, se han producido diversas declaraciones de B.I.C. en diferentes categorías.

Los siguientes se encuentran en el Núcleo Urbano de Arcos de la Frontera y se grafían en el Plano de Sistemas Generales y Elementos Protegidos de la Adaptación Parcial, identificándose con las siglas que se señalan:

EP 1. BIC Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera y su entorno de Protección. Ampliado y Declarado por Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales (BOJA 16/3/2004)

EP 2. BIC Monumento Muralla Urbana. Declarado BOE 25/6/1985

EP 3. BIC Monumento Basílica Menor de Santa María de la Asunción. Declarado Gaceta 4/6/1931

EP 4. BIC Monumento Castillo de Arcos. Declarado BOE 25/6/1985

Además de los anteriores, diversos elementos de fortificación han sido declarados en el término municipal. Se localizan e identifican con sus siglas en el Plano de Determinaciones en Suelo No Urbanizable de la Adaptación Parcial:

EPa. BIC Monumento Fuerte de Torrejón. Declarado BOE 25/6/1985

EPb. BIC Monumento Torre de Casablenca. Declarado BOE 25/6/1985

EPc. BIC Monumento Torre de Castillejo. Declarado BOE 25/6/1985

EPd. BIC Monumento Torre de La Torrecilla. Declarado BOE 25/6/1985

EPe. BIC Monumento Torre de Martín García Palacios. Declarado BOE 25/6/1985

EPf. BIC Monumento Torre de Martín Gil. Declarado BOE 25/6/1985

Se señala también en el Plano de Determinaciones del Suelo No Urbanizable la situación de los Yacimientos Arqueológicos, protegidos específicamente en el Plan General y descritos en el Anexo de Yacimientos Arqueológicos del Plan.

De acuerdo al criterio establecido por la Dirección General de Urbanismo, no se grafían los entornos automáticos de los B.I.C. declarados, establecidos en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de su vinculación a todos los efectos de la Ley.

Finalmente, debe hacerse notar que a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, el Catálogo de Elementos Protegidos que contiene, revisa y amplía y, en definitiva, sustituye al que se integra en el Plan General. A las determinaciones de protección e intervención de este Catálogo debe referirse cualquier intervención sobre la edificación, los espacios libres incluidos y los elementos etnológicos que lo integran.

C8 Previsiones generales de programación y gestión.

Para los ámbitos de ordenación (Unidades de Ejecución en SUNC y Sectores en SUS, no ejecutados completamente hasta la fecha las condiciones de programación eran las siguientes:

Unidades de Ejecución (SUNC)

Sin desarrollar

	<u>Cuatrenio</u>	<u>Plazo ejecución</u>
UE- 05 San Jorge	1º, Año 2	2 años.
UE- 09 Barriada La Paz	1º, Año 2	2 años.



UE- 16 Angorrilla	1º, Año 3	2 años.
UE- 19 Junta de los Rios 1	1º, Año 1	1 años.

Con Estudio de Detalle pero sin terminar el proceso de gestión y/o urbanización

	<u>Cuatrenio</u>	<u>Plazo ejecución</u>
UE- 01 La Gallarda	1º, Año 2	2 años.
UE- 08 Calle Sol	1º, Año 2	20 meses.
UE-15 Jadramil	1º, Año 2	2 años.
UE-17 Industrial Jédula	1º, Año 3	1 años.
UE-18 Residencial Jédula	1º, Año 1	1 años.
UE-20 Junta de los Ríos 2	1º, Año 3	18 meses.

Sectores de SUS sin desarrollar

	<u>Cuatrenio</u>	<u>Plazo ejecución</u>
SUP- 01 Cerro de la Reina	1º, Año 2	2 años P.P. 1 año P.U.
SUP- 07 San Jorge	1º, Año 3	3 años P.P. 1 año P.U.
SUP- 09 Jédula 1	1º, Año 2	2 años P.P. 1 año P.U.
SUP- 12 Jédula 4	1º, Año 3	3 años P.P. 1 año P.U.

SUP- 13 Modificación Puntual Suelo Industrial Jédula

SUP- 14 Modificación Puntual Suelo Industrial Jédula

Sectores de SUO sin iniciar o completar su ejecución.

	<u>Cuatrenio</u>	<u>Plazo ejecución</u>
SUP- 02 Angorrilla (UEB)	1º, Año 2	2 años P.P. 1 año P.U.
SUP- 04 El Retiro (UE1)	1º, Año 2	2 años P.P. 1 año P.U.
SUP- 06 Campo de Golf	1º, Año 1	1 años P.P. 1 año P.U.
SUP- 08 Cerro de la Horca	1º, Año 3	3 años P.P.

		1 año P.U.
SUNP- 02 (UE-2)	1º, Año 2	2 años P.P. 1 año P.U.
SUNP- 03 (UE-4)	1º, Año 2	2 años P.P. 1 año P.U.

Contando a partir de la publicación en el año 1995 del Texto Refundido del Plan General vigente, estas unidades han sobrepasado su plazo de ejecución entre 7 y 12 años.

A partir de la aprobación definitiva de la presente Adaptación parcial el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera podrá establecer un plazo, no superior a tres meses para la presentación de los documentos de planeamiento, gestión o urbanización que fueran necesarios, según el caso, o alegar lo que proceda en cuanto a las dificultades de acometer o finalizar la ejecución.

A la vista de los documentos o alegaciones presentados, el Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación a cualquiera de los sistemas de actuación públicos, en los términos de los artículos 109 y 110 de la L.O.U.A.

En su caso, y dada la necesidad de suelo para vivienda protegida en el municipio de Arcos de la Frontera, de acuerdo con las conclusiones del apartado C2 de este documento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa, con este objeto, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 109.4.b de la L.O.U.A.



C9 Certificaciones emitidas por la Secretaría Municipal en relación al estado de ejecución del Plan General



MARCOS MARISCAL RUIZ, VICESECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
(CADIZ)

CERTIFICO: Que el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Arcos de la Frontera está integrado por los documentos que a continuación se relacionan y que consta de cuatro anexos que son:

- Anexo I “Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos aprobados con carácter definitivo” (24 expedientes).
- Anexo II “Instrumentos de desarrollo de planeamiento de Suelo Urbanizable aprobadas definitivamente” (57 expedientes).
- Anexo III “Instrumentos de desarrollo de planeamiento de Unidades de Ejecución aprobados definitivamente” (49 expedientes).
- Anexo IV “Planeamiento Urbanístico y modificaciones de PGOU actualmente en trámite y que cuentan con aprobación inicial o provisional” (17 expedientes).

Y para que conste y surta efecto, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Delegado de Urbanismo en Arcos de la Frontera a Veinte de Mayo de Dos Mil Nueve.-

Vº Bº,
El Delegado de Urbanismo,

ANEXO I MODIF. PGOU DEFINITIVAS

ANEXO I.- MODIFICACIONES PLANEAMIENTO GENERAL APROBACIÓN DEFINITIVA		
EXPTE.	EPIGRAFE	ASUNTO
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación Puntual núm. 1 "Plan Especial de Feria"</u>
		Consiste en la eliminación del Plan Especial de la Feria en planimetría (plano 4) y normativa (art. VIII 34,1 pg. 114 de las Normas) manteniendo la clasificación y calificación del suelo.
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998.
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999.
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación Puntual núm. 2 "Calificación Docente en parcela junto Colegio Público San Francisco"</u>
		Se calificará como Equipamiento Comunitario, Sistema Local Educacional la parcela sita en C/ Ubrique (plano núm. 3) que anteriormente estaba calificada como RUMMC, así como la parcela aneja al colegio.
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998.
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999.
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación Puntual núm. 3 "Alineaciones en C/ Mudo"</u>
		Consiste en la creación de alineaciones de edificaciones de los solares situados al final de la C/ Mudo y calificación de los mismos como RUMMC (Plano núm. 3).
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998.
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999.
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 4 "Rectificación de alineación en Avda. Ponce de León"</u>
		Consiste en efectuar el retranqueo de la alineación de la edificación a la línea marcada por los edificios colindantes (Plano núm. 3)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 5 "Nueva delimitación de la U.E. Núm. 16 "Angorrilla"</u>
		Consiste en la separación de la U.E. Núm. 16 "Angorrilla" de las parcelas que dan frente a la C/ Acosta (Plano núm. 4)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 6 "Equipamiento Administrativo en la Junta de los Ríos"</u>
		Consiste en la eliminación de la zona de Equipamiento Comunitario, Sistema Local Administrativo (m) del plano núm. 11 y su recalificación como RUMMC
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 7 "Aumento de Altura en C/ Pérez Galdós"</u>
		Consiste en la autorización de tercera planta en el tramo de la C/ Pérez Galdós comprendido entre las calles Doctor Fleming y Juan Ramón Jiménez (plano núm. 3)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 8 "Alineación de Solar Vial La Salle"</u>
		Consiste en el señalamiento de alineación en solar situada en la esquina entre la Avda. San Juan Bautista de la Salle y la calle Sol (Plano núm. 3)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999

ANEXO I MODIF. PGOU DEFINITIVAS

EXPTE.	EPIGRAFE	ASUNTO
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 10 "Modificación de Alineaciones en Polígono Vázquez Calero"</u>
		Consiste en la modificación de alineaciones, ampliando las existentes hasta una distancia de tres metros de los linderos laterales.
		Se modifica el plano núm. 3
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
20	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 11 "Modificación de alineaciones en El Retiro (Antiguo Peñarcos)"</u>
		Consiste en la modificación de alineaciones, ampliando las existentes hasta una distancia de 3 metros de los linderos laterales- Se modifica el plano núm. 3
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 21 de Septiembre de 1.998
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
87	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 12 "Reclasificación de SNU a urbanos para la construcción de IES en el Barrio Bajo"</u>
		Consiste en la reclasificación de una parcela de 16.646,82 M2 aneja al casco urbano en la zona del Barrio Bajo. Se modifican los planos núm. 2, 3 y 4. Su calificación pasa a ser de Suelo Urbano, Equipamiento Comunitario, Sistema General Educativo (E)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provisión de Urbanismo de 14 de Marzo de 2.000
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 15 de Abril de 2.000
90	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 13 "Reclasificación de SNU a Urbano para la construcción de Piscina Pública en el Barrio Bajo"</u>
		Consiste en la reclasificación de parcela de 3.581,73 M2 aneja al casco urbano en la zona del Barrio Bajo. Se modifican los planos núm. 2, 3 y 4. Su calificación pasa a ser de Suelo Urbano, Equipamiento Comunitario, Sistema General Deportivo (D)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 9 de Junio de 2.000
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 18 de Julio de 2.000
103	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 14 "Alturas de la Edificación"</u>
		Consiste en la modificación de la sección 2 del Capítulo 2 del Título IV "Condiciones Generales de la Edificación " (pág. 38 y 39 de las Normas Urbanísticas
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 18 de Enero de 1.999
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
103	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 15 "Condiciones de los Patios"</u>
		Se modifica la sección 4 del capítulo 2 del Título IV "Condiciones Generales de Edificación" (Pág. 44 de las Normas Urbanísticas)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 18 de Enero de 1.999
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999
127	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 16 "Regularización de Uso de Zonas Verdes"</u>
		Se modifica la sección 8 del capítulo 2 del Título XII "Régimen del Suelo Urbano (pág. 188 y ss.), además de la sección 1 del capítulo 2 del Título XII "Régimen del Suelo Urbano" (pág. 176 y ss.) y la sección 7 del Capítulo 2 del título IV "Condiciones Generales de Edificación" (Pág. 49)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 31 de Mayo de 1.999
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 15 de Abril de 2.000
103	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 17 "Castilletes en Barriadas Rurales"</u>
		Se modifica el apartado 6 "Construcciones perdidas por encima de la altura" del art. IV 2.2.1 de la Sección 2 del Capítulo 2 del Título IV "Condiciones Generales de Edificación" (Pág. 38 de las Normas Urbanísticas)
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 18 de Enero de 1.999
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 23 de Abril de 1.999

ANEXO I MODIF. PGOU DEFINITIVAS

EXPTE.	EPIGRAFE	ASUNTO
104	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 18 "Condiciones de edificación para instalaciones de utilidad pública"</u>
		Consiste en modificar el capítulo 3 del Título IX "Régimen del Suelo No Urbanizable" (pag. 145).
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provisión de Urbanismo de 21 de Julio de 1.999
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 15 de Abril de 2.000
138	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 19 "Reclasificación de SNU a urbanos de uso terciario en la zona de El Retiro"</u>
		Consiste en la reclasificación de una parcela de 25.000 M2 aprox. Aneja al casco urbano en la zona de El Retiro. Se modifican los planos núm. 2, 3 y 4. Su calificación pasa a ser de Suelo Urbano de Uso Terciario
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provisión de Urbanismo de 24 de Abril de 2.000
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 24 de Mayo de 2.000
144	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 20 "Establecimiento de Alineaciones en C/ Tras Los Molinos"</u>
		Consiste en establecer las alineaciones del terreno existente en la C/ Tras Los Molinos de una forma continuada respecto a las edificaciones existentes a ambos lados del mismo. Se modifica el plano núm. 3
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 13 de Noviembre de 2.000
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 19 de Diciembre de 2.000
153	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 21 "Modificación parcial de uso Industrial del SUNP 6 Los Cabezuolos a uso Residencial y Terciario"</u>
		Consiste en hacer compatible el Uso Industrial del SUNP 6 con el Residencial y Terciario. Se modifica el Plano núm. 7 "Estructura del Suelo. Usos y Sistemas. Clasificación y Gestión. Los Cabezuolos"
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 24 de Septiembre de 2.001
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 17 de Enero de 2.002
175	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 22 "Modificación de Uso de la Parcela adyacente al Cuartel de la Guardia Civil de Arcos"</u>
		Consiste en la correcta señalización de la parcela y su delimitación adecuada en planos con el uso residencial que en realidad le corresponde.
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 15 de Julio de 2.002
		Publicado en BOP Cádiz de fecha 17 de Septiembre de 2.002
310	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 27 "Aumento de altura en Avda. Duque de Arcos"</u>
		Consistente en el aumento de una planta para la ejecución de viviendas de VPO
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de 22 de Febrero de 2.005
		Pte Publicación en BOP Cádiz
352	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 29 "Alineaciones en C/ Callao"</u>
		Consistente en establecer alineaciones en C/ Callao
		Aprobado Definitivamente mediante acuerdo Pleno de fecha 23 de Abril de 2,007
		Pte. Publicación en BOP Cádiz
386	MODIFICACION PGOU	<u>Modificación núm. 32 "Reclasificación SNU a Urbanizable Sectorizado Industrial en Jédula"</u>
		Consistente en reclasificación de suelo para dotar de Suelo Industrial a la Bda. Rural de Jédula
		Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de Julio de 2.008
		Publicado en BOJA de 18 de Febrero de 2.009

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

ANEXO II .- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE	
EPIGRAFE	ASUNTO
SUT PORTICHUELO	<u>Estudio de Detalle del Polígono I Plan Parcial "El Portichuelo" (PROMEDIO)</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Marzo de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 17 de Julio de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 30 de Agosto de 1.999
SUT PORTICHUELO	<u>Proyecto de Urbanización del Polígono I Plan Parcial "El Portichuelo" (PROMEDIO)</u>
	Aprobado Inicialmente el 29 de Marzo de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 11 de Agosto de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 30 de Agosto de 1.999
SUT PORTICHUELO	<u>Proyecto de Urbanización del Polígono II Plan Parcial "El Portichuelo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 24 de Mayo de 1.994
	Aprobado Definitivamente el 12 de Septiembre de 1.994
SUT PORTICHUELO	<u>Proyecto de Urbanización del Polígono III Plan Parcial "El Portichuelo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 29 de Julio de 1.992
	Aprobado Definitivamente el 6 de Marzo de 1.995
SUT PORTICHUELO	<u>Proyecto de Compensación del Polígono III Plan Parcial "El Portichuelo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 19 de Abril de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 7 de Junio de 1.999
SUNP NUM. 2 PGOU	<u>Programa de Actuación Urbanística S.U.N.P. Núm. 2 PGOU</u>
	Aprobado Inicialmente el 18 de Agosto de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 23 de Agosto de 2.000
	Aprobado Definitivamente el 15 de Mayo de 2.001
SUNP NUM. 2 PGOU	<u>Plan Parcial del S.U.N.P. Núm. 2 PGOU</u>
	Aprobado Inicialmente el 21 de Agosto de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 23 de Agosto de 2.000
	Aprobado Definitivamente el 21 de Mayo de 2.001
SUNP NUM. 2 PGOU	<u>Proyecto de Urbanización del S.U.N.P. Núm. 2 PGOU (PATRIMONIO INMOBILIARIO SIGLO XXI)</u>

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Aprobado Inicialmente el 18 de Junio de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 13 de Julio de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 24 de Septiembre de 2.001
SUNP NUM. 2 PGOU	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 1 del I S.U.N.P. Núm. 2 PGOU</u>
	Aprobado Definitivamente el 22 de Abril de 2.002
SUNP NUM. 2 PGOU	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 2 del S.UN.P. NUM. 2 (ARMENDARIZ)</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Noviembre de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 7 de Diciembre de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 23 de Abril de 2.007
SUNP NUM. 2 PGOU	<u>Proyecto de Reparcelación de la U.E. Núm. 2 S.UN.P. NUM. 2 (ARMENDARIZ)</u>
	Aprobado Inicialmente el 14 de Mayo de 2.007
	Publicado en BOP Cádiz el 4 de Junio de 2.007
	Aprobado Definitivamente el 30 de Julio de 2.007
PROYECTO DE URBANIZACION	<u>Proyecto de Urbanización de la U.E. NUM. 2 DEL S.U.N.P. NUM. 2 PGOU (ARMENDARIZ)</u>
	Aprobado Inicialmente el 14 de Mayo de 2.007
	Publicado en BOP Cádiz el 4 de Junio de 2.007
	Aprobado Definitivamente el 10 de Diciembre de 2.007
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Programa de Actuación Urbanística del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Inicialmente el 18 de Diciembre de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 27 de Enero de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 30 de Enero de 2.003
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Plan Parcial del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Inicialmente el 18 de Diciembre de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 27 de Enero de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 21 de Marzo de 2.003
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Proyecto de Urbanización del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Inicialmente el 11 de Junio de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 13 de Julio de 2.001

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Aprobado Definitivamente el 21 de Marzo de 2.003
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Proyecto de División del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Inicialmente el 3 de Marzo de 2.003
	Publicado en BOP Cádiz el 10 de Marzo de 2.003
	Aprobado Definitivamente el 31 de Marzo de 2.003
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 1 del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Definitivamente el 31 de Marzo de 2.003
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 2 del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Definitivamente el 31 de Marzo de 2.003
SUNP NUM. 3 PGOU	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 3 del S.U.N.P. Núm. 3 PGOU</u>
	Aprobado Definitivamente el 31 de Marzo de 2.003
SUNP NUM. 6 "LOS CABEZUELOS"	<u>Programa de Actuación Urbanística del S.U.N.P. Núm. 6 "Los Cabezuelos"</u>
	Aprobado Inicialmente el 12 de Marzo de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Abril de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 12 de Mayo de 2.003
PLAN ESPECIAL	<u>PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS</u>
	Aprobado el documento de avance en pleno de 2 de Marzo de 1.998
	Arobado inicialmente en pleno de 9 de Septiembre de 1.999
	Aprobado provisionalmente en pleno de 22 de Octubre de 2.001
	Informado desfavorablemente por la Dirección General de Bienes Culturales del 11 de Abril de 2.002
	Mediante Decreto 105/2004 de 16 de Marzo se amplía la delimitación del Conjunto Histórico (BOJA de 16 de Abril de 2.004)
	Aprobado Definitivamente por CPU de fecha 30 de Enero de 2,007
	Aprobación del documento de cumplimiento por Ayuntamiento Pleno de fecha 9 de Marzo de 2,007
	Aprobación de documento de cumplimiento por CPU en sesión de 23 de Marzo de 2.007
	Publicación en BOP Cádiz de 30 de Agosto de 2.007
SUP NUM. 2 "ANGORRILLA"	<u>Plan Parcial del S.U.P. Núm. 2 "Angorrilla"</u>
	Aprobado Inicialmente el 29 de Noviembre de 1.993

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Publicado en BOP Cádiz el 18 de Enero de 1.994
	Aprobado Definitivamente el 13 de Noviembre de 1.995
SUP NUM. 2 "ANGORRILLA"	<u>Proyecto de Urbanización del Poligono I del S.U.P. Núm. 2 "Angorrilla"</u>
	Aprobado Inicialmente el 12 de Septiembre de 1.994
	Publicado en BOP Cádiz el 29 de Noviembre de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 14 de Febrero de 1.996
SUP NUM. 2 "ANGORRILLA"	<u>Proyecto de Urbanización del Poligono II del S.U.P. Núm. 2 "Angorrilla"</u>
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 13 de Febrero de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 15 de Abril de 1.996
SUP NUM. 2 "ANGORRILLA"	<u>Estudio de detalle del Poligono II del S.U.P. Núm. 2 "Angorrilla"</u>
	Aprobado Inicialmente el 24 de Octubre de 1.994
	Publicado en BOP Cádiz el 30 de Noviembre de 1.994
	Aprobado Definitivamente el 14 de Febrero de 1.996
SUP NUM. 3 "RESIDENCIAL BARRIO BAJO"	<u>Plan Parcial del S.U.P. Núm. 3 "Residencial Barrio Bajo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 17 de Noviembre de 1.998
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Noviembre de 1.998
	Aprobado Definitivamente el 19 de Abril de 1.999
SUP NUM. 3 "RESIDENCIAL BARRIO BAJO"	<u>Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 3 "Residencial Barrio Bajo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 2 de Abril de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 19 de Mayo de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 25 de Junio de 2.001
SUP NUM. 3 "RESIDENCIAL BARRIO BAJO"	<u>Estudio de Detalle de las Manzanas 1, 4 y 5 del S.U.P. Núm. 3 "Residencial Barrio Bajo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 2 de Abril de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 19 de Mayo de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 25 de Junio de 2.001

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
SUP NUM. 3 "RESIDENCIAL BARRIO BAJO"	<u>Estudio de Detalle de las Manzanas M-A, 2 y 3 del S.U.P. Núm. 3 "Residencial Barrio Bajo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 14 de Enero de 2.002
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Febrero de 2.002
	Aprobado Definitivamente el 18 de Marzo de 2.002
SUP NUM. 3 "RESIDENCIAL BARRIO BAJO"	<u>Estudio de Detalle de la Manzana M-A del S.U.P. NUM. 3 "Residencial Barrio Bajo"</u>
	Aprobado Inicialmente el 27 de Diciembre de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 2 de Febrero de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 27 de Febrero de 2.006
SUP NUM. 4 "EL RETIRO"	<u>Plan Parcial del S.U.P. Núm. 4 "El Retiro"</u>
	Aprobado Inicialmente el 8 de Julio de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 8 de Agosto de 1.998
	Aprobado Definitivamente el 16 de Noviembre de 1.998
SUP NUM. 4 "EL RETIRO"	<u>Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 4 "El Retiro"</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Marzo de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 9 de Abril de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 31 de Mayol de 1.999
SUP NUM. 4 "EL RETIRO"	<u>Proyecto de Parcelación, División y Compensación del S.U.P. Núm. 4 "El Retiro"</u>
	Aprobado Inicialmente el 19 de Abril de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Mayo de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 31 de Mayo de 1.999
SUP NUM. 4 "EL RETIRO"	<u>Reformado del Proyecto de Parcelación, División y Compensación del S.U.P. Núm. 4 "El Retiro"</u>
	Aprobado Inicialmente el 21 de Mayo de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 28 de Junio de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 23 de Julio de 2.001
SUP NUM. 4 "EL RETIRO"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. Núm. 4 "El Retiro" (Inm. Las Piletas, S.L.)</u>
	Aprobado Inicialmente el 29 de Octubre de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 30 de Noviembre de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 4 de Febrero de 2.002

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
SUP NUM. 4 "EL RETIRO"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 2 del S.U.P. NUM. 4 "El Retiro" (Novohogar)
	Aprobado Inicialmente el 8 de Septiembre de 2.003
	Publicado en BOP Cádiz el 24 de Octubre de 2.003
	Aprobado Definitivamente el 16 de Diciembre de 2.003
SUP NUM. 5 "INDUSTRIAL EL PERAL"	Plan Parcial del S.U.P. Núm. 5 "Industrial El Peral"
	Aprobado Inicialmente el 20 de Marzo de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 1 de Abril de 2.000
	Aprobado Definitivamente el 5 de Agosto de 2.000
SUP NUM. 5 "INDUSTRIAL EL PERAL"	Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 5 "Industrial El Peral" (1ª Fase Movimiento Tierras)
	Aprobado Inicialmente el 18 de Diciembre de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 22 de Febrero de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 12 de Marzo de 2.001
SUP NUM. 5 "INDUSTRIAL EL PERAL"	Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 5 "Industrial El Peral" (2ª Fase)
	Aprobado Inicialmente el 30 de Julio de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 24 de Agosto de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 28 de Septiembre de 2.001
SUP NUM. 5 "INDUSTRIAL EL PERAL"	Proyecto de Reparcelación del SUP 5 "EL PERAL" SEGUNDA FASE (SEPES)
	Aprobado Inicialmente el 28 de Enero de 2.008
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Marzo de 2.008
	Aprobado Definitivamente el 7 de Abril de 2.008
SUP NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"	Plan Parcial del S.U.P. Núm. 6 "Campo de Golf" (Patrimonio Inmobiliario Siglo XXI)
	Aprobado Inicialmente el 24 de Febrero de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 10 de Marzo de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 26 de Noviembre de 2.001
SUP NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"
	Aprobado Inicialmente el 16 de Agosto de 2.005

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Publicado en BOP Cádiz el 25 de Agosto de 2.005
	Aprobado Definitivamente el 26 de Septiembre de 2.005
SUP NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"	<u>Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 1 del I S.U.P. NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"</u>
	Aprobado Definitivamente el 23 de Abril de 2.007
	Publicado en BOP Cádiz el 17 de Mayo de 2.007
SUP NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"	<u>Proyecto de Reparcelación de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. NUM. 6 "CAMPO DE GOLF" (PROMOTORA GOLF FAIN, S</u>
	Aprobado Inicialmente el 18 de Julio de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Agosto de 2.005
	Aprobado Definitivamente el 5 de Septiembre de 2.005
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Plan Parcial del S.U.P. Núm. 8 "Cerro de la Horca"</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Julio de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 4 de Octubre de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 11 de Mayo de 1.998
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 8 "Cerro de la Horca"</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Julio de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 4 de Octubre de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 11 de Mayo de 1.998
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. Núm. 8 "Cerro de la Horca"</u>
	Aprobado Definitivamente el 7 de Junio de 1.999
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Texto Refundido del Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. Núm. 8 "Cerro de la Horca"</u>
	Aprobado Definitivamente el 20 de Diciembre de 1.999
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. Núm. 8 "Cerro de la Horca"</u>
	Aprobado Inicialmente el 3 de Julio de 2.000
	Publicado en BOP Cádiz el 29 de Julio de 2.000

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Aprobado Definitivamente el 11 de Septiembre de 2.000
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA" (ROMANBER, S.A.)</u>
	Aprobado Inicialmente el 2 de Junio de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 21 de Febrero de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 23 de Mayo de 2.006
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Reformado del Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA" (ROMANBER, S.A.)</u>
	Aprobado Inicialmente el 6 de Noviembre de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 15 de Noviembre de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 29 de Enero de 2.007
SUP NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA"	<u>Proyecto de Reparcelación de la U.E. Núm. 1 del S.U.P. NUM. 8 "CERRO DE LA HORCA" (ROMANBER, S.A.)</u>
	Aprobado Inicialmente el 13 de Noviembre de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 4 de Diciembre de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 29 de Enero de 2.007
SUP NUM. 10 "RESIDENCIAL JEDULA"	<u>Plan Parcial del S.U.P. Núm. 10 "Jedula"</u>
	Aprobado Inicialmente el 21 de Julio de 1.997
	Publicado en BOP Cádiz el 12 de Agosto de 1.997
	Aprobado Definitivamente el 20 de Octubre de 1.997
SUP NUM. 10 "RESIDENCIAL JEDULA"	<u>Proyecto de Compensación del S.U.P. Núm. 10 "Jedula" (U.A. "A" FRANCO SOL)</u>
	Aprobado Inicialmente el 10 de Noviembre de 1.997
	Aprobado Definitivamente el 29 de Diciembre de 1.997
SUP NUM. 10 "RESIDENCIAL JEDULA"	<u>Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 10 "Jedula"</u>
	Aprobado Inicialmente el 20 de Octubre de 1.997
	Publicado en BOP Cádiz el 7 de Noviembre de 1.997
	Aprobado Definitivamente el 22 de Diciembre de 1.997
SUP NUM. 10 "RESIDENCIAL JEDULA"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. B del S.U.P. NUM. 10 "JEDULA" (INMOBILIARIA TRESS,S.A.)</u>
	Aprobado Inicialmente el 27 de Diciembre de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 24 de Enero de 2.006

ANEXO II INSTR. PLANEAM. S.URB.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Aprobado Definitivamente el 27 de Febrero de 2.006
SUP NUM. 10 "RESIDENCIAL JEDULA"	Proyecto de Reparcelación de la U.E. B del S.U.P. NUM. 10 "JEDULA" (INMOBILIARIA TRESS,S.A.)
	Aprobado Inicialmente el 16 de Enero de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 1 de Febrero de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 20 de Marzo de 2.006
SUP 11 "RESIDENCIAL JEDULA"	Plan Parcial del S.U.P. Núm. 11 "Residencial Jédula" (Inmobiliaria Tress, S.A.)
	Aprobado Inicialmente el 30 de Abril de 2.003
	Publicado en BOP Cádiz el 24 de Mayo de 2.003
	Aprobado Definitivamente el 16 de Diciembre de 2.003
SUP 11 "RESIDENCIAL JEDULA"	Proyecto de Urbanización del S.U.P. Núm. 11 "Residencial Jédula" (Inmobiliaria Tress, S.A.)
	Aprobado Inicialmente el 30 de Abril de 2.003
	Publicado en BOP Cádiz el 24 de Mayo de 2.003
	Aprobado Definitivamente el 16 de Diciembre de 2.003
SUP 11 "RESIDENCIAL JEDULA"	Proyecto de Reparcelación del S.U.P. NUM. 11 "RESIDENCIAL JEDULA" (INMOBILIARIA TRESS)
	Aprobado Inicialmente el 21 de Junio de 2.004
	Publicado en BOP Cádiz el 14 de Julio de 2.004
	Aprobado Definitivamente el 13 de Septiembre de 2.004

ANEXO III INSTR. PLANEAM. U.E.

ANEXO III .- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO UNIDADES DE EJECUCIÓN	
EPIGRAFE	ASUNTO
U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 1 "La Gallarda"
	Aprobado Inicialmente el 31 de Mayo de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 30 de Junio de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 130 de Agosto de 1.999
U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"	Estudio de Detalle de la U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"
	Aprobado Inicialmente el 27 de Diciembre de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 21 de Febrero de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 28 de Marzo de 2.006
U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"	Proyecto de Reparcelación de la U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"
	Aprobado Inicialmente el 20 de Febrero de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 31 de Marzo de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 8 de Mayo de 2.006
U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"	Proyecto de Urbanización de la U.E. NUM. 1 "LA GALLARDA"
	Aprobado Inicialmente el 20 de Febrero de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 31 de Marzo de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 5 de Marzo de 2.007
U.E. NUM. 2 "CL FILIPINAS"	Estudio de Detalle de la U.E. NUM. 2 "C/ FILIPINAS" (DESARROLLO INM. ANDALUZ, S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 23 de Mayo de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 11 de Julio de 2.005
	Aprobado Definitivamente el 30 de Enero de 2.006
U.E. NUM. 2 "CL FILIPINAS"	Proyecto de Urbanización de la U.E. NUM. 2 "CL FILIPINAS" (DESARROLLO INM. ANDALUZ, S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 26 de Septiembre de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 2 de Diciembre de 2.005
	Aprobado Definitivamente el 20 de Febrero de 2.006
U.E. NUM. 3 "CL FILIPINAS"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 3 "C/ Filipinas"
	Aprobado Inicialmente el 30 de Enero de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 23 de Marzo de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 31 de Julio de 1.995
U.E. NUM. 3 "CL FILIPINAS"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 3 "C/ Filipinas"
	Aprobado Inicialmente el 30 de Enero de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 23 de Marzo de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 31 de Julio de 1.995
U.E. NUM. 4 "SAN RAFAEL"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 4 "San Rafael"
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 9 de Septiembre de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 13 de Noviembre de 1.995
U.E. NUM. 4 "SAN RAFAEL"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 4 "San Rafael"
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 9 de Septiembre de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 13 de Noviembre de 1.995

ANEXO III INSTR. PLANEAM. U.E.

EPIGRAFE	ASUNTO
U.E. NUM. 6 "CERRO DE LA HORCA"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 6 "Cerro de la Horca"
	Aprobado Inicialmente el 30 de Enero de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 21 de Febrero de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 3 de Abril de 1.995
U.E. NUM. 6 "CERRO DE LA HORCA"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 6 "Cerro de la Horca"
	Aprobado Inicialmente el 24 de Octubre de 1.994
	Publicado en BOP Cádiz el 21 de Noviembre de 1.994
	Aprobado Definitivamente el 6 de Marzo de 1.995
U.E. NUM. 7 "CERRO DE LA ZORRA"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 7 "Cerro de la Zorra"
	Aprobado Inicialmente el 12 de Febrero de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Marzo de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 30 de Abril de 2.001
U.E. NUM. 7 "CERRO DE LA ZORRA"	Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 7 "Cerro de la Zorra"
	Aprobado Inicialmente el 8 de Octubre de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 30 de Octubre de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 4 de Febrero de 2.002
U.E. NUM. 7 "CERRO DE LA ZORRA"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 7 "Cerro de la Zorra"
	Aprobado Inicialmente el 17 de Marzo de 2.003
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Marzo de 2.003
	Aprobado Definitivamente el 30 de Abril de 2.003
U.E. NUM. 7 "CERRO DE LA ZORRA"	Proyecto de Reparcelación de la U.E. NUM. 7 "CERRO DE LA ZORRA" (MODIFICADO PROY. PARCELACION)
	Aprobado Inicialmente el 26 de Septiembre de 2.005
	Publicado en BOP Cádiz el 29 de Noviembre de 2.005
	Aprobado Definitivamente el 30 de Abril de 2.003
U.E. NUM. 8 "CL SOL"	Estudio de Detalle de la U.E. NUM. 8 "CL SOL" (INMOBILIARIA AMUERGA, S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 29 de Mayo de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 30 de Agosto de 2.006
	Aprobado Definitivamente el 22 de noviembre de 2.006
U.E. NUM. 8 "CL SOL"	Proyecto de Urbanización de la U.E. NUM. 8 "CL SOL" (INMOBILIARIA AMUERGA S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 5 de Febrero de 2.007
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Marzo de 2.007
	Aprobado Definitivamente el 21 de Mayo de 2.007
U.E. NUM. 8 "CL SOL"	Proyecto de Reparcelación de la U.E. NUM. 8 "CL SOL" (INMOBILIARIA AMUERGA S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 16 de Abril de 2.007
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Abril de 2.007
	Aprobado Definitivamente el 21 de Mayo de 2.007
U.E. NUM. 10 "BDA. LAS FLORES"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 10 "Barriada de las Flores"
	Aprobado Inicialmente el 17 de Abril de 1.998
	Publicado en BOP Cádiz el 29 de Abril de 1.998
	Aprobado Definitivamente el 21 de Septiembre de 1.998
U.E. NUM. 10 "BDA. LAS FLORES"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 10 "Barriada de las Flores"
	Aprobado Inicialmente el 9 de Julio de 1.998

ANEXO III INSTR. PLANEAM. U.E.

EPIGRAFE	ASUNTO
	Publicado en BOP Cádiz el 17 de Julio de 1.998
	Aprobado Definitivamente el 21 de Septiembre de 1.998
U.E. NUM. 11 "LA VERBENA"	<u>Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 11 "La Verbena"</u>
	Aprobado Inicialmente el 14 de Febrero de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 31 de Mayo de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 22 de Julio de 1.996
U.E. NUM. 11 "LA VERBENA"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 11 "La Verbena" (Incluye Reformado)</u>
	Aprobado Inicialmente el 14 de Febrero de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 31 de Mayo de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 22 de Julio de 1.996
U.E. NUM. 11 "LA VERBENA"	<u>División de Unidades de Ejecución de la U.E. Núm. 11 "La Verbena"</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Septiembre de 1.997
	Publicado en BOP Cádiz el 27 de Septiembre de 1.997
	Aprobado Definitivamente el 20 de Octubre de 1.997
U.E. NUM. 11 "LA VERBENA"	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 11 "La Verbena"</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Marzo de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 31 de Mayo de 1.999
U.E. NUM. 12 "ALFONSO X"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 12 "Alfonso X"</u>
	Aprobado Inicialmente el 2 de Enero de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 17 de Enero de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 14 de Febrero de 1.996
U.E. NUM. 12 "ALFONSO X"	<u>Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 12 "Alfonso X"</u>
	Aprobado Inicialmente el 7 de Julio de 1.997
	Publicado en BOP Cádiz el 22 de Octubre de 1.997
	Aprobado Definitivamente el 11 de Mayo de 1.998
U.E. NUM. 12 "ALFONSO X"	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 12 "Alfonso X"</u>
	Aprobado Inicialmente el 8 de Julio de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 10 de Agosto de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 5 de Diciembre de 1.996
U.E. NUM. 12 "ALFONSO X"	<u>Reformado del Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 12 "Alfonso X"</u>
	Aprobado Inicialmente el 1 de Octubre de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 5 de Noviembre de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 5 de Diciembre de 1.996
U.E. NUM. 13 "LOS ALCALDES"	<u>Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 13 "C/ Los Alcaldes"</u>
	Aprobado Inicialmente el 1 de Octubre de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Noviembre de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 5 de Diciembre de 1.996
U.E. NUM. 13 "LOS ALCALDES"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 13 "C/ Los Alcaldes"</u>
	Aprobado Inicialmente el 22 de Julio de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Noviembre de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 5 de Diciembre de 1.996

ANEXO III INSTR. PLANEAM. U.E.

EPIGRAFE	ASUNTO
U.E. NUM. 14 "ANTIGUA PLAZA DE TOROS"	<u>Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 14 "Antigua Plaza de Toros"</u>
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Marzo de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 8 de Julio de 1.996
U.E. NUM. 14 "ANTIGUA PLAZA DE TOROS"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 14 "Antigua Plaza de Toros"</u>
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Marzo de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 8 de Julio de 1.996
U.E. NUM. 14 "ANTIGUA PLAZA DE TOROS"	<u>Estudio de Detalle del Polígono II de la U.E. Núm. 14 "Antigua Plaza de Toros" (1ª Modificación)</u>
	Aprobado Inicialmente el 16 de Abril de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 27 de Abril de 1.999
	Aprobado Definitivamente el 31 de Mayo de 1.999
U.E. NUM. 14 "ANTIGUA PLAZA DE TOROS"	<u>Estudio de Detalle del Polígono II de la U.E. Núm. 14 "Antigua Plaza de Toros" (2ª Modificación)</u>
	Aprobado Inicialmente el 27 de Diciembre de 1.999
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Enero de 2.000
	Aprobado Definitivamente el 14 de Febrero de 2.000
U.E. NUM. 14 "ANTIGUA PLAZA DE TOROS"	<u>Texto Refundido de los Estudios de Detalle de la U.E. Núm. 14 "Antigua Plaza Toros"</u>
	Aprobado Inicialmente el 11 de Junio de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 18 de Julio de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 27 de Agosto de 2.001
U.E. NUM. 14 "ANTIGUA PLAZA DE TOROS"	<u>Estudio de Detalle de las Manzanas M-1 y M-C de la U.E. Núm. 14 "Antigua Plaza de Toros"</u>
	Aprobado Inicialmente el 17 de Junio de 2.002
	Publicado en BOP Cádiz el 16 de Julio de 2.002
	Aprobado Definitivamente el 23 de Septiembre de 2.002
U.E. NUM. 15 "JADRAMIL"	<u>Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 15 "Jadramil"</u>
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 22 de Agosto de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 30 de Diciembre de 2.002
U.E. NUM. 15 "JADRAMIL"	<u>Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 15 "Jadramil"</u>
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 22 de Agosto de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 8 de Mayo de 2.000
U.E. NUM. 15 "JADRAMIL"	<u>Proyecto de Compensación de la U.E. Núm. 15.1 "Jadramil"</u>
	Aprobado Inicialmente el 11 de Marzo de 2.003
	Publicado en BOP Cádiz el 26 de Septiembre de 2.003
	Aprobado Definitivamente el 19 de Julio de 2.004
U.E. NUM. 15 "JADRAMIL"	<u>Estudio de Detalle de la Manzana 2 de la U.E. NUM. 15.1 "JADRAMIL" (CASAS TROCADERO)</u>
	Aprobado Inicialmente el 20 de Diciembre de 2.004
	Publicado en BOP Cádiz el 4 de Enero de 2.005
	Aprobado Definitivamente el 22 de Febrero de 2.005
U.E. NUM. 15 "JADRAMIL"	<u>Junta de Compensación de la U.E. Núm. 15.1 "Jadramil" Estatutos y bases de actuación JC</u>
	Aprobado Inicialmente el 12 de Febrero de 2.001
	Publicado en BOP Cádiz el 2 de Marzo de 2.001
	Aprobado Definitivamente el 30 de Abril de 2.001

ANEXO III INSTR. PLANEAM. U.E.

EPIGRAFE	ASUNTO
U.E. NUM. 17 "JEDULA INDUSTRIAL"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 17 "Jedula Industrial"
	Aprobado Inicialmente el 10 de Junio de 1.996
	Publicado en BOP Cádiz el 6 de Julio de 1.996
	Aprobado Definitivamente el 22 de Julio de 1.996
U.E. NUM. 18 "JEDULA-POZO DE LA BOMBA"	Proyecto Urbanización de la U.E. Núm. 18 "Jédula-Pozo de la Bomba"
	Aprobado Inicialmente el 30 de Enero de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 25 de Febrero de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 31 de Julio de 1.995
U.E. NUM. 18 "JEDULA-POZO DE LA BOMBA"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 18 "Jédula-Pozo de la Bomba"
	Aprobado Inicialmente el 21 de Noviembre de 1.994
	Publicado en BOP Cádiz el 7 de Diciembre de 1.994
	Aprobado Definitivamente el 30 de Enero de 1.995
U.E. NUM. 20 "JUNTA DE LOS RIOS"	Estudio de Detalle de la U.E. NUM. 20 "JUNTA DE LOS RIOS" (DESARROLLO INMOBILIARIO JUNTA DE LOS RIOS, S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 25 de Julio de 2.006
	Publicado en BOP Cádiz el 16 de Agosto de 2.0064
	Aprobado Definitivamente el 26 de Septiembre de 2.006
U.E. NUM. 20 "JUNTA DE LOS RIOS"	Proeycto de Reparcelación de la U.E. NUM. 20 "J. DE LOS RIOS" (DESARROLLO INMOBILIARIO J. DE LOS RIOS S.L.)
	Aprobado Inicialmente el 21 de Mayo de 2.007
	Aprobado Definitivamente el 2 de Octubre de 2.007
U.E. NUM. 21 "JUNTA DE LOS RIOS-NUEVA CASINA"	Estudio de Detalle de la U.E. Núm. 21 "Nueva Casina-Junta de los Ríos"
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 18 de Agosto de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 13 de Noviembre de 1.995
U.E. NUM. 21 "JUNTA DE LOS RIOS-NUEVA CASINA"	Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 21 "Nueva Casina-Junta de los Ríos"
	Aprobado Inicialmente el 31 de Julio de 1.995
	Publicado en BOP Cádiz el 18 de Agosto de 1.995
	Aprobado Definitivamente el 13 de Noviembre de 1.995

ANEXO IV INSTR. Y MDF TRAMITE

ANEXO IV.- MODIFICACIONES E INSTRUMENTOS DESARROLLO EN TRÁMITE		
EXPTE.	EPIGRAFE	ASUNTO
371	SUNP NUM. 5 "EL PERAL"	Plan de Sectorización del S.U.N.P. NUM. 5 "EL PERAL" Aprobado Inicialmente el 18 de Enero de 2.007 Publicado en BOP Cádiz el 18 de Abril de 2.007
162	SUNP NUM. 6 "LOS CABEZUELOS"	Plan Parcial del S.U.N.P. Núm. 6 "Los Cabezuolos" Aprobado Inicialmente el 12 de Marzo de 2.001 Publicado en BOP Cádiz el 6 de Abril de 2.001
396	SUP NUM. 6 "CAMPO DE GOLF"	Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la U.E. Núm. 1 del I S.U.P. NUM. 6 "CAMPO DE GOLF" Aprobado Definitivamente el 23 de Abril de 2.007 Publicado en BOP Cádiz el 17 de Mayo de 2.007
365	SUP NUM. 7 "SAN JORGE"	Plan Parcial del S.U.P. NUM. 7 "SAN JORGE" (INMOBILIARIA JADRAMIL, S.L.) Aprobado Inicialmente el 22 de Noviembre de 2.006 Publicado en BOP Cádiz el 28 de Diciembre de 2.006 Actualmente cuenta con aprobación provisional de fecha 23 de Septiembre de 2.008
385	SUP 9 "RESIDENCIAL JEDULA"	Plan Parcial del S.U.P. NUM. 9 "RESIDENCIAL JEDULA" (INMOBILIARIA TRESS, S.A.) Aprobado Inicialmente el 27 de Diciembre de 2.006 Publicado en BOP Cádiz el 31 de Enero de 2.007 Actualmente cuenta con aprobación provisional de fecha 21 de Enero de 2.008
20	MODIFICACION PGOU	Modificación Puntual núm. 9 "Cambio de Calificación Social-Recreativa en El Santiscal" Consiste en la modificación de uso de parcela calificada como Social-Recreativo en El Santiscal Fue informado favorablemente por la Comisión Provincial de Urbanismo, condicionado a informe Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía Dicho Organismo informó desfavorablemente la Modificación
212	MODIFICACION PGOU	Modificación Núm. 23 "Ampliación del Recinto Ferial" Consiste en la reclasificación de SNU a Urbano para equipamiento e instalación de la ampliación del recinto ferial. Actualmente en tramite aprobado inicialmente
215	MODIFICACION PGOU	Modificación Núm. 24 "Aumento de Altura en solar sito en El Retiro"

ANEXO IV INSTR. Y MDF TRAMITE

EXPTE.	EPIGRAFE	ASUNTO
		Consiste en el aumento de una planta de un solar situado en la zona de El Retiro
		Informado Desfavorablemente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 9 de Marzo de 2.005
301	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 25 "Cambio de Calificación y Clasificación en El Retiro"
		Consiste en el cambio de calificación y clasificación de suelo para Instalación de Centro de Visitantes.
		Actualmente en tramite aprobado inicialmente
307	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 26 "Modificación de Uso del Antiguo Cuartel de la Guardia Civil"
		Consiste en el cambio de uso para la instalación de equipamiento sanitario en dicha parcela
		Caducado el expediente mediante Decreto de fecha 13 de Febrero de 2.009
359	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 28 "Nueva delimitación del SUP 6 Campo de Golf"
		Consistente en establecer una nueva delimitación del SUP 6 Campo de Golf para adecuarlo con la realidad existente
		Actualmente en tramitación, contando con aprobación provisional de pleno de fecha 23 de Septiembre de 2.008
357	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 30 "Reclasificación del SUNP 6 Los Cabezueros a Residencial"
		Consistente en modificar el uso Residencial, Terciario e Industrial del SUNP 6 Los Cabezueros a sólo Residencial
		Actualmente en tramitación, contando con aprobación provisional en pleno de fecha 26 de Enero de 2.009
382	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 31 "Reclasificación SNU a Urbano Terciario en El Retiro"
		Consistente en reclasificación de suelo para dotar de Suelo Terciario a la zona de El Retiro
		Actualmente en tramitación, contando con aprobación provisional en pleno de fecha 26 de Abril de 2.009
389	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 33 "Eliminación de Subunidad 4 del SUNP 3 y Clasificación como Urbano Consolidado"
		Consiste en la eliminación de dicha subunidad del SUNP 3 del PGOU
		Aprobado inicialmente con fecha 18 de Enero de 2.007
368	MODIFICACION PGOU	Modificació núm. 34 "Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado Residencial en Jadramil"
		Consiste en reclasificación de SNU a Urbanizable Residencial en la zona de Jadramil
		Fue denegada su aprobación inicial en el Pleno de fecha 18 de Enero de 2.007
418	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 35 "Cambio de Alineación en C/ Camino de Bornos"
		Consiste en ccambio de alineaciones de un solar al final del camino de Bornos
		Fue informado desfavorablemente en sesión plenaria de 22 de Octubre de 2.007
450	MODIFICACION PGOU	Modificación núm. 36 "Reclasificación SNU a Urbanizable Ordenado en Cerro de la Zorra"
		Consistente en reclasificación de suelo para dotar de suelo residencial la zona de la Bda. de la Zorra
		Actualmente aprobado inicialmente mediante acuerdo pleno de 27 de Abril de 2.009



MARCOS MARISCAL RUIZ, VICESECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
(CADIZ)

CERTIFICO: Que el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Arcos de la Frontera está integrado por los documentos que se señalan en el certificado emitido con fecha 20 de Mayo de 2.009 y del cual se adjunta copia, a los que habrá que añadir los que a continuación se relacionan:

- Expte. 357: Modificación Puntual núm. 30 del PGOU de Arcos consistente “Reclasificación de suelo Terciario e Industrial del SUNP 6 Los Cabezuelos a todo Residencial”, promovido por Parques de Valgrande, S.A. contando con la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 28 de Julio de 2.009 (punto 4).
- Expte. 365: Plan Parcial del SUP 7 “Residencial San Jorge” del PGOU de Arcos promovido por Inmobiliaria Jadramil, S.A., aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de fecha 19 de Junio de 2.009.

Y para que conste y surta efecto, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Delegado de Urbanismo en Arcos de la Frontera a Veintiséis de Febrero de Dos Mil Diez.-

Vº Bº
El Delegado de Urbanismo,





**Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera**

SECRETARIA

COMUNICACION DE ACUERDO

**DON BERNARDO MUÑOZ PEREZ, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ), - - - - -**

CERTIFICO: Que entre los antecedentes obrantes de esta Secretaría de mi cargo figuran los siguientes extremos referidos al PGOU:

1º.- Que dicho PGOU fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE** 1 de Diciembre de 1994 y ha sufrido las siguientes modificaciones que afectan a la ordenación estructural:

- 1º.1.- Eliminación del Plan Especial núm. 1 de la Feria.
- 1º.2.- Nueva delimitación de la U.E. Núm. 16 "Angorrilla".
- 1º.3.- Reclasificación de SNU a Urbano para equipamiento docente (Instituto Barrio Bajo).
- 1º.4.- Reclasificación de SNU a Urbano para equipamiento deportivo (Piscina Barrio Bajo).
- 1º.5.- Reclasificación de SNU a Urbano de uso terciario (Centro Comercial).
- 1º.6.- Reclasificación de suelo urbanizable industrial a industrial, residencial y terciario (SUNP 6 Los Cabezuelos).
- 1º.7.- Reclasificación de SNU a Urbanizable Sectorizado Industrial en Jédula (Iberdrola).

2º.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.-

2º.1.- Que las siguientes áreas de SUNP **NO HAN SIDO DESARROLLADAS:**

- SUNP-1
- SUNP-4
- SUNP-5 (Aprobado inicialmente el Plan de Sectorización con fecha 18 de enero de 2007)

2º.2.- Que las siguientes áreas de SUNP se han programado mediante los correspondientes PAU, **APROBADOS DEFINITIVAMENTE:**

- SUNP-2
- SUNP-3
- SUNP-6 (Aprobado inicialmente el P.P. con anterioridad al 20 de enero de 2007)

2º.3.- Que los sectores dimanantes de SUNP aprobados definitivamente que han sido desarrollados mediante los correspondientes P.P. **APROBADOS DEFINITIVAMENTE** son:

- SUNP-3 con fecha 19 de Abril de 1999.
- SUNP-2 con fecha 21 de Mayo de 2001.



**Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera**

SECRETARIA

2°.4.- Que los sectores dimanantes de SUNP que **SE HAN EJECUTADO** al día de la fecha son:

- SUNP-3, U.E. 1, U.E.2 y U.E.3
- SUNP-2, U.E. 1

3°..- **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**-

3°.1.- Que los sectores de SUP que **NO SE HAN DESARROLLADO** al día de la fecha son:

- SUP 1
- SUP 7
- SUP 9

(Cuentan con aprobación inicial del P.P. antes del 20 de enero de 2007).

3°.2.- Que los sectores de SUP que cuentan con P.P. **APROBADO DEFINITIVAMENTE** son:

- SUP-2 21 de Mayo de 2005.
- SUP-3 19 de Abril 1999.
- SUP-4 16 de Noviembre de 1998.
- SUP-5 5 de Agosto de 2000.
- SUP-6 26 de Noviembre de 2001.
- SUP-8 11 de Mayo de 1998.
- SUP-10 20 de Octubre de 1997.
- SUP-11 3 de Diciembre de 2003.

3°.3.- Que los sectores de SUP que **SE HAN EJECUTADO**, en desarrollo de los anteriores P.P. son:

- SUP-2 (U.E. B)
- SUP-3
- SUP-4 (U.E. 1)
- SUP-5
- SUP-10
- SUP-11

4°..- **SUELO URBANO**

4°.1.- Que las U.E. de suelo urbano que **NO SE HAN DESARROLLADO** son:

- U.E. 5
- U.E. 9
- U.E. 16
- U.E. 19



**Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera**

SECRETARIA

4º.2.- Que las U.E. de suelo urbano que cuentan con ordenación detallada mediante **APROBACIÓN DEFINITIVA** del correspondiente E.D. y anterior al 20 de enero de 2007, son:

- U.E. 1
- U.E. 8
- U.E. 15
- U.E. 17
- U.E. 18
- U.E. 20

4º.3.- Que las U.E. de suelo urbano que **SE HAN EJECUTADO** son:

- U.E. 2
- U.E. 3
- U.E. 4
- U.E. 6
- U.E. 7
- U.E. 10
- U.E. 11
- U.E. 12
- U.E. 13
- U.E. 14
- U.E. 21

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente certificación con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta en Arcos de la Frontera a **21 de Abril de 2009.-**

Vº Bº

LA ALCALDESA,





ASUNTO: El presente informe se redacta a petición del Sr. Delegado de Urbanismo D. Joaquín Macías Reyes, en relación a la clasificación propuesta en el documento de Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Examinado el documento se informa:

PRIMERO: Que el documento de Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, propone entre sus determinaciones la categoría de NO CONSOLIDADO (art. 45 LOUA) a ciertas zonas que poseen la clasificación de URBANO, no incluidas en Unidades de Ejecución.

SEGUNDO: Que las zonas señaladas con la clasificación de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO son las siguientes (se adjunta planos de situación):

	SITUACION	DENOMINACION	ORDENANZA	SUPERFICIE (Has)
1	CTRA. ARCOS-JEREZ - ARCOS	POL.IND. EL RETIRO	TERCIARIO	2,4
2	AV. EL SANTISCAL - BDA. EL SANTISCAL	HACIENDA EL SANTISCAL	EDIFICACION SINGULAR	4,8
3	AV. PRINCIPE DE ESPAÑA Y AV. SOMBRERO TRES PICOS - BDA. EL SANTISCAL	PENINSULA EL SANTISCAL	COLECTIVAS APARTAMENTOS	4,7
4	CTRA. ARCOS-JEREZ - BDA. JEDULA	AZUCARERA JEDULA	INDUSTRIAL	29,1

TERCERO: Que en dichas zonas poseen informes de las empresas concesionarias GESTAGUA S.A. y AQUALIA S.A. (se adjuntan) en la que se determina la insuficiencia de las infraestructuras existentes, tanto de saneamiento, abastecimiento y depuración, para las dotaciones, instalaciones y/o edificaciones que el planeamiento municipal les atribuye.

CUARTO: En base a dichos informes y al art. 45.2.B.b de la LOUA:

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

es por lo que se puede considerar para estos suelos la categoría de suelo urbano NO CONSOLIDADO que determina el documento de Adaptación.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se informa en Arcos de la Frontera a 25 de Marzo de 2.010.

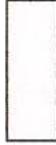
Ismael López Gómez
Arquitecto Municipal



CLASIFICACIÓN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO / GESTIÓN

-  DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  DELIMITACIÓN UNIDAD DE ORIGEN
-  DELIMITACIÓN SECTOR DE ORIGEN

CLASIFICACIÓN DE SUELO

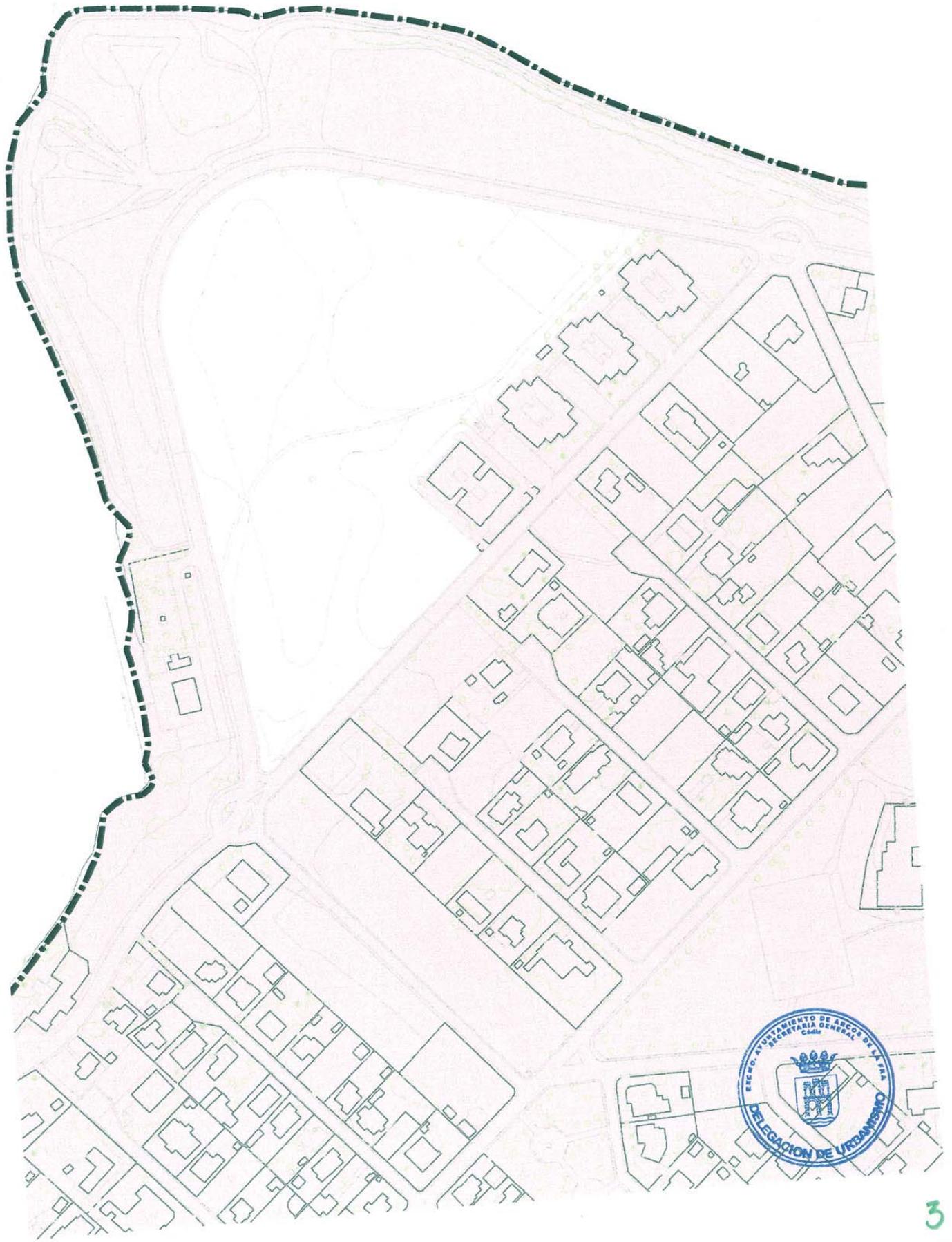
-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANIZABLE ORDENADO
-  SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
-  SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

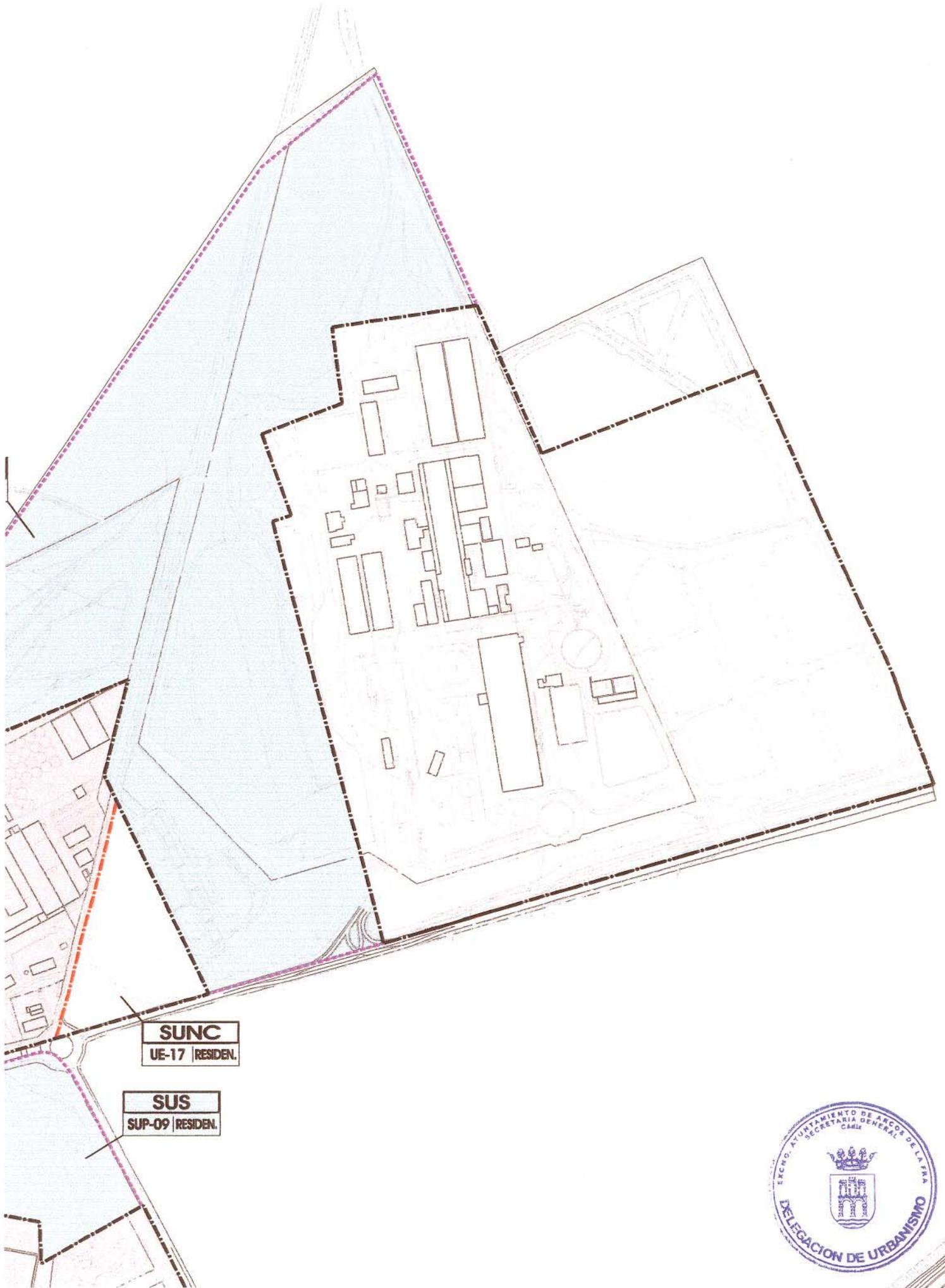
CUADRO DESCRIPTIVO

CLASIFICACIÓN DE SUELO	
ÁMBITO DE ORIGEN	USO









SUNC
UE-17 RESIDEN.

SUS
SUP-09 RESIDEN.



Arcos de la Frontera, 19 de marzo de 2010

Servicios Técnicos Municipales
Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 – ARCOS DE LA FRONTERA



Muy Sres. nuestros:

Por el presente informo que la zona incluida dentro del PGOU de Arcos de la Frontera con la denominación de “POLÍGONO INDUSTRIAL EL RETIRO”, situada en Ctra. Arcos-Jerez, con una superficie de 2,4 Has. y destinada a uso terciario, según los datos que nos han aportado desde ese Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y los datos de que disponemos en este Servicio Municipal de Aguas:

- **Carece de las redes, externas e internas, de abastecimiento y distribución suficientes que garanticen el caudal de agua necesario para suministrar la edificabilidad prevista para esta zona.**

Lo que les informo quedando a su disposición para cualquier consulta, asesoramiento o aclaración al respecto,

Atte.,



GESTION Y TÉCNICAS DEL AGUA, S.A.
GESTAGUA
C/ Cristóbal Romero, 2
Arcos de la Frontera
11630 (Cádiz)
Telf. 956 70 20 10

Fdo.: MIGUEL DURÁN SERRANO
JEFE DE CENTRO.



EXCMO. AYTO ARCOS DE LA FRA.
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS



Arcos de la Frontera , 19 de marzo de 2010

A/A: Sr. D. Joaquín Macías (Teniente de Alcalde)
C/C: Sr.D. Ismael López Gómez (Arquitecto Municipal)
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA



ASUNTO: Solicitud de Información sobre Suficiencia de las Redes de Saneamiento de Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Polígono Industrial El Retiro.

En relación a su solicitud referente a informe sobre la Suficiencia de la Redes de Saneamiento y Capacidad de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Polígono Industrial El Retiro, situado en la carretera de Arcos de la Frontera a Jerez, con una superficie de 2,4 Ha con Ordenanza de Terciario Industrial, indicar que este **no posee** infraestructuras suficientes para su conexión a la red municipal de saneamiento. Indicar que dichas estimaciones están basadas en superficie y tipo de edificabilidad.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atte,

FDO.:Antonio Llergo Rubio.
Jefe de Servicio

Arcos de la Frontera, 19 de marzo de 2010

Servicios Técnicos Municipales
Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 – ARCOS DE LA FRONTERA



Muy Sres. nuestros:

Por el presente informo que para la zona incluida dentro del PGOU de Arcos de la Frontera con la denominación de “HACIENDA EL SANTISCAL”, situada en Avda. El Santiscal (Barriada El Santiscal), con una superficie de 4,8 Has. y destinada a uso hotelero, según los datos que nos han aportado desde ese Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y los datos de que disponemos en este Servicio Municipal de Aguas:

- **Se carece de Depósito de almacenamiento adecuado y de las redes, externas e internas, de abastecimiento y distribución suficientes que garanticen el caudal de agua necesario, para suministrar la edificabilidad prevista para esta zona.**

Lo que les informo quedando a su disposición para cualquier consulta, asesoramiento o aclaración al respecto,

Atte.,



GESTION Y TÉCNICAS DEL AGUA, S.A.
GESTAGUA
C/ Cristóbal Romero, 2
Arcos de la Frontera
11630 (Cádiz)
Telf. 956 70 20 16

Fdo.: MIGUEL DURÁN SERRANO
JEFE DE CENTRO.



EXCMO. AYTO ARCOS DE LA FRA.
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS



Arcos de la Frontera , 19 de marzo de 2010

A/A: Sr. D. Joaquín Macías (Teniente de Alcalde)
C/C: Sr.D. Ismael López Gómez (Arquitecto Municipal)
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA



ASUNTO: Solicitud de Información sobre Suficiencia de las Redes de Saneamiento de Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Hacienda El Santiscal.

En relación a su solicitud referente a informe sobre la Suficiencia de la Redes de Saneamiento y Capacidad de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Hacienda El Santiscal, situado en la Avenida El Santiscal-Barriada El Santiscal de Arcos de la Frontera, con una superficie de 4,8 Ha con Ordenanza de Edificación Singular, indicar que este **no posee** infraestructuras suficientes para su conexión a la red municipal de saneamiento, así mismo, el volumen de vertidos estimados para esta actuación **no es admisible** por la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) de El Santiscal. Indicar que dichas estimaciones están basadas en superficie y tipo de edificabilidad.

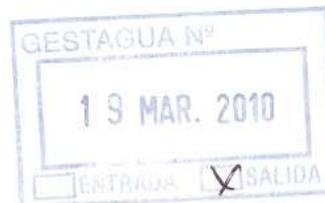
Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atte,


FDO.:Antonio Llargo Rubio.
Jefe de Servicio

Arcos de la Frontera, 19 de marzo de 2010

Servicios Técnicos Municipales
Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 – ARCOS DE LA FRONTERA



Muy Sres. nuestros:

Por el presente informo que para la zona incluida dentro del PGOU de Arcos de la Frontera con la denominación de “PENÍNSULA EL SANTISCAL”, situada en Avda. Príncipe de España y Avda. Sombrero Tres Picos (Barriada El Santiscal), con una superficie de 4,7 Has. y destinada a uso residencial, según los datos que nos han aportado desde ese Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y los datos de que disponemos en este Servicio Municipal de Aguas:

- **Se carece de Depósito de almacenamiento adecuado y de las redes, externas e internas, de abastecimiento y distribución suficientes que garanticen el caudal de agua necesario, para suministrar la edificabilidad prevista para esta zona.**

Lo que les informo quedando a su disposición para cualquier consulta, asesoramiento o aclaración al respecto,

Atte.,



Fdo.: MIGUEL DURÁN SERRANO
JEFE DE CENTRO.



EXCMO. AYTO ARCOS DE LA FRA.
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS



Arcos de la Frontera , 19 de Marzo de 2010

A/A: Sr. D. Joaquín Macías (Teniente de Alcalde)
C/C: Sr.D. Ismael López Gómez (Arquitecto Municipal)
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA



ASUNTO: Solicitud de Información sobre Suficiencia de las Redes de Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Península El Santiscal.

En relación a su solicitud referente a informe sobre la Suficiencia de la Redes de Saneamiento y Capacidad de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Península El Santiscal, situado en la Avenida Príncipe de España y Avenida Sombrero de Tres Picos-Barriada El Santiscal de Arcos de la Frontera, con una superficie de 4,7 Ha con Ordenanza de Edificación Colectiva Apartamento, indicar que este **no posee** infraestructuras suficientes para su conexión a la red municipal de saneamiento, así mismo, el volumen de vertidos estimados para esta actuación **no es admisible** por la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) de El Santiscal. Indicar que dichas estimaciones están basadas en superficie y tipo de edificabilidad.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

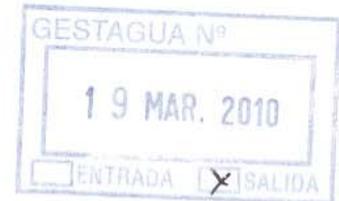
Atte,


FDO.:Antonio Llergo Rubio.
Jefe de Servicio

aqualia gestión integral del agua, s.a., C.I.F. A 26019992. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3486, folio 29, hoja M 58878. Calle Federico Salmon, 13. 28016 MADRID.

Arcos de la Frontera, 19 de marzo de 2010

Servicios Técnicos Municipales
Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 – ARCOS DE LA FRONTERA



Muy Sres. nuestros:

Por el presente informo que para la zona incluida dentro del PGOU de Arcos de la Frontera con la denominación de “AZUCARERA JÉDULA”, situada en Ctra. Arcos-Jerez (Barriada Jédula), con una superficie de 29,1 Has. y destinada a uso industrial, según los datos que nos han aportado desde ese Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y los datos de que disponemos en este Servicio Municipal de Aguas:

- **Se carece de las redes, externas e internas, de abastecimiento y distribución suficientes que garanticen el caudal de agua necesario, para suministrar la edificabilidad prevista para esta zona.**

Lo que les informo quedando a su disposición para cualquier consulta, asesoramiento o aclaración al respecto,

Atte.,



GESTION Y TÉCNICAS DEL AGUA, S.A.
GESTAGUA
C/ Cristóbal Romero, 2
Arcos de la Frontera
11630 (Cádiz)
Tel: 956 70 20 16

Fdo.: MIGUEL DURÁN SERRANO
JEFE DE CENTRO.



EXCMO. AYTO ARCOS DE LA FRA.
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS



Arcos de la Frontera , 19 de marzo de 2010

A/A: Sr. D. Joaquín Macías (Teniente de Alcalde)
C/C: Sr.D. Ismael López Gómez (Arquitecto Municipal)
Avda. Miguel Mancheño, s/nº
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA



ASUNTO: Solicitud de Información sobre Suficiencia de la Redes de Saneamiento de Jédula en Arcos de la Frontera para asumir los vertidos del denominado Azucarera Jédula.

En relación a su solicitud referente a informe sobre la Suficiencia de la Redes de para asumir los vertidos del denominado Azucarera Jédula, situado en la Carretera Arcos-Jerez Barriada Jédula de Arcos de la Frontera, con una superficie de 29,1 Ha con Ordenanza de Edificación Industrial, indicar que este **no posee** infraestructuras suficientes para su conexión a la red municipal de saneamiento. Indicar que dichas estimaciones están basadas en superficie y tipo de edificabilidad.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atte,

FDO.:Antonio Llergo Rubio.
Jefe de Servicio