

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°57 DEL
PGOU DE ARCOS DE LA FRA. PARA
AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL
EN PARCELA DE USO TERCIARIO EN
EL RETIRO.
ARCOS DE LA FRONTERA. (CADIZ)**

MAYO 2022

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA
AMPLIACION CENTRO COMERCIAL EN PARCELA USO TERCIARIO EN EL
RETIRO. ARCOS DE LA FRONTERA. CADIZ.**

Índice

1. MEMORIA

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Objeto y ámbito de la Modificación Puntual.
- 1.3. Justificación.
- 1.4. Consideraciones Jurídicas.
- 1.5. Conclusión.
- 1.6. Otros Suelos Terciarios.
- 1.7. La alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de ordenación.
- 1.8. Justificación art.36 LOUA
- 1.9. Determinaciones complementarias sobre ordenación de la parcela
- 1.10. Modificación Puntual.
- 1.11. Fomento de la participación ciudadana.
- 1.12. Estudio Económico Financiero.
- 1.13. Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica

2. PLANOS

Información

- 2.1. Plano Situación.
- 2.2. Plano Emplazamiento Georreferenciado.
- 2.3. Ortofotografía.
- 2.4. Clasificación y Categorías, PGOU Adaptación LOUA
- 2.5. Sistemas Generales, PGOU Adaptación LOUA
- 2.6. Usos Globales, PGOU Adaptación LOUA

Ordenación

- 2.7. Clasificación y Categorías, MP nº57 PGOU
- 2.8. Usos Globales MP nº57 PGOU
- 2.9. Ordenación MP nº57 PGOU
- 2.10 Imagen Urbana MP nº57 PGOU

3. ANEXOS

- 3.1. Acuerdo CPOTU.
- 3.2. Publicación BOP.
- 3.3. Documentación MP Nº19 PGOU Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Terciario en El Retiro AD 24/04/2000.
- 3.4. Fotografías de estado actual.
- 3.5. Plan de Movilidad
- 3.6. Documento Ambiental Estratégico.
- 3.7. Estudio Acústico.
- 3.8. Valoración del Impacto en Salud.
- 3.9. Informe Ambiental Estratégico Favorable 02/06/2020
- 3.10. Informe compañías suministradoras eléctrica y de la concesionaria de agua.
- 3.11. Certificación Registral de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a la iniciación del expediente según dictamina la disposición adicional 9ª del RDL 7/2015 de 30 de octubre TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

4. RESUMEN EJECUTIVO (Art.11.3 TRLS/2008)

1. MEMORIA

1.1. Antecedentes.

A petición de EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U se redacta la Modificación de Elementos nº57 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera de la parcela con referencia catastral 7907401TF4770N0001AE.

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, y después de seis años se aprobó definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario.

Con la modificación la calificación del suelo pasó a ser urbano con la calificación de Terciario, al que le es de aplicación las normas urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Fra., concretamente los definidos en la sección 5ª Terciario (artículos XII.2.5.1. al 2.5.4.).

SECCION 5. TERCARIO.

Art. XII.2.5.1. Delimitación.

La delimitación será la recogida en los planos correspondientes de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000, del presente PGOU.

Art. XII.2.5.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será la de manzana cerrada, sujeta a las alineaciones marcadas en los planos de "Estructura. Usos y Sistemas".

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 2, excepto para aquellas zonas establecidas en los planos correspondientes o en las condiciones particulares de cada unidad de Ejecución.

OCUPACION MAXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en planos.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: 20 metros, salvo limitación de alineación establecida en planos.

PARCELA MINIMA: 60 m², con una longitud mínima de fachada de 4,5 m. y en el que se pueda inscribir un rectángulo de 4m. x 9 m. , uno de cuyos lados coincida con la fachada.

(Las normas sobre altura mínima de pisos, alturas máximas por plantas y otras condiciones de volumen se especifican en el Título IV " Condiciones Generales de la Edificación").

Art. XII.2.5.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en la zona, armonizando con la composición de las fachadas que es propia de la ciudad de Arcos, por lo que no se permiten pequeños alares decorativos con tejas, huecos con preparaciones distintas a las tradicionales y otros elementos ajenos a la forma de hacer tradicional.

Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco, salvo los zócalos, prohibiéndose las fabricas de ladrillo visto, piezas de cerámica vitrificada en paños de fachada, así como piezas de fibrocemento y losas de terrazo. No se autorizan fachadas a la tirolesa, salvo en zócalos.

- Los zócalos se autorizan pintados sobre el paramento, también revocados de cemento liso o rugoso, chapados de piedra natural o artificial en colores blanco o gris en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo, o en piezas pequeñas de forma no aparejada.

No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznable o frágiles.

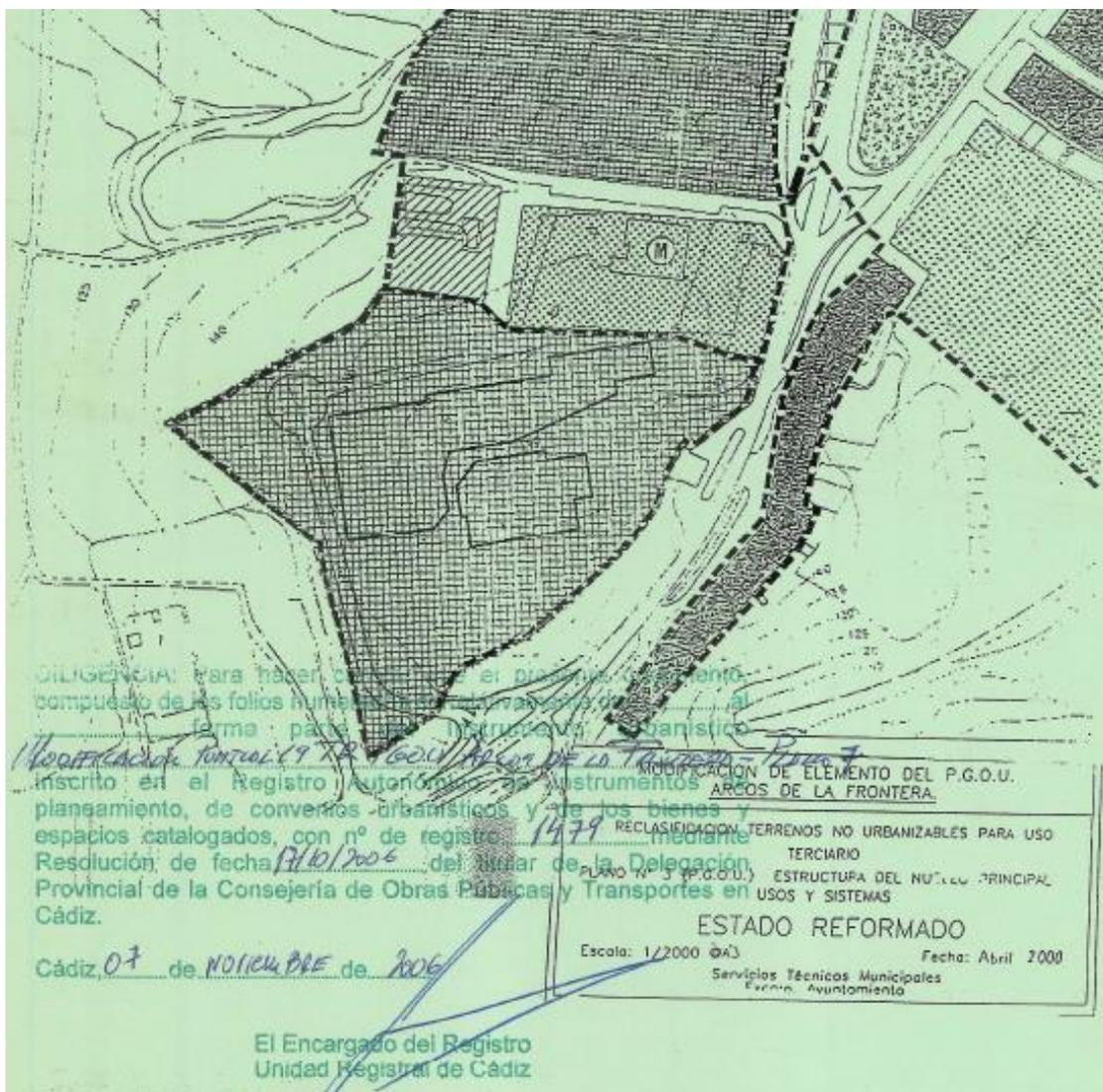
- Se admiten balcones y cierres en plantas primera y segunda con suelo máximo incluido cerrajería de 50 cm. siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 2,50 m. La longitud máxima del suelo será de 1,75 m. y estarán separados de la medianería una distancia igual o superior al vuelo del mismo

- No se autorizan los cuerpos cerrados volados.

- Cornisas y aleros: podrán tener la media de vuelo de las existentes en el entorno. No se permiten las marquesinas ni las cornisas de entreplantas.

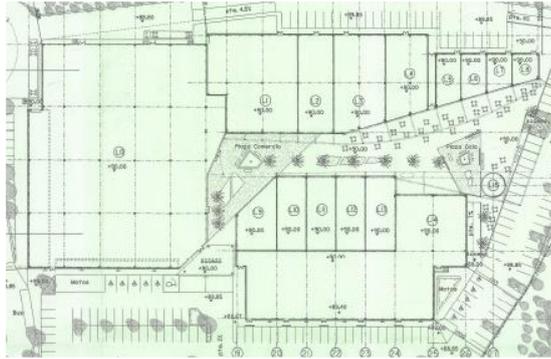
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes en la zona. No se permiten cubiertas inclinadas que den a fachada que no tengan un fondo mínimo de 2,50 m.

Como excepción se establece que, para el ámbito incluido en la presente modificación, no será de aplicación el parámetro urbanístico de fondo máximo edificable, que en este caso se considera libre. Aunque con las alineaciones marcadas en el plano adjunto.



La superficie clasificada como suelo urbano terciario tiene una superficie según reciente medición de 32.186 m², y de acuerdo con la escritura de propiedad, aunque en la modificación puntual se hablaba de una extensión superficial aproximada de 30.000 m².

El centro comercial obtuvo la licencia de obras con fecha 5 de junio de 2000 y 7 de agosto de 2000, el proyecto tenía una superficie construida de uso terciario de 7.498 m² distribuida en dos edificios, y se le concedieron las sucesivas licencias de aperturas de cada una de las actividades existentes tras ser sometidas al trámite correspondiente.



La Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA fue aprobada definitivamente el 28 de junio de 2010.

El documento de Modificación Puntual que ahora se propone su aprobación junto con la documentación ambiental estratégico fue sometido a evaluación Estratégica Ambiental Simplificada que determina:

Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

1.2. Objeto y ámbito de la Modificación Puntual.

Esta modificación tiene por objeto:

Delimitar un Área de Incremento de Aprovechamiento para aumentar la edificabilidad de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz. Limitando el aprovechamiento a 27.500 m2 de techo.

La calificación del suelo pasa, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, a GRAN SUPERFICIE MINORISTA, creando una nueva SECCION 10. GRAN SUPERFICIE MINORISTA, con la redacción de una nueva ordenanza de edificación de este uso, que posibilite la ampliación del centro comercial hasta agotar los 27.500 m2 en dos plantas sobre rasante y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos, con acceso directo desde la carretera.

El ámbito de actuación:

- Parcela 7907401TF4770N0001AE en “El Retiro” junto antigua carretera Jerez-Cartagena.

1.3. Justificación.

Tras años de desarrollo y gestión intensiva del PGOU, con numerosas actuaciones asistemáticas y planeamientos parciales y de detalle, se precisa en virtud de los principios de flexibilidad, agilidad y facilidad de gestión que debe presidir cualquier planeamiento ante la necesidad de ampliar el Centro Comercial existente y dinamizar la economía local.

Para flexibilizar la gestión, problema habitual en pequeñas localidades, se plantea la necesidad de realizar Modificaciones Puntuales al Planeamiento, cuando en su funcionamiento se han detectado discordancias y trabas, que impiden el desarrollo de la gestión, o como es el caso.

La necesidad de mejorar la disponibilidad de suelo terciario en la zona de acceso a la población de Arcos de la Frontera. Con ello se pretende posibilitar el complemento de actividades terciarias, necesarias para

la población no solo de Arcos de la Frontera, sino de toda la comarca de la Sierra de Cádiz, en esa zona por su accesibilidad y facilidad de movilidad sin afectar al interior del casco urbano ya saturado.

En cuanto a la parcela 7907401TF4770N0001AE, procedente de Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, situada en El Retiro junto a la antigua carretera Jerez-Cartagena, se precisa su aumento de la superficie edificable del Centro Comercial existente, la mejora de su accesibilidad y capacidad de aparcamiento. Para ello se plantea:

- Ampliar sus alineaciones hasta los límites establecidos en los planos de ordenación de la parcela clasificada como urbano con la calificación de terciario de la MP nº19 del PGOU. Aumentando la superficie de parcela edificable de 7.500 m² a 16.332 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².

La edificabilidad planteada es muy inferior a la de los centros comerciales más próximos: Área Sur (78.000 m²), Lux Shopping (150.000 m²), Dunas (120.000m²) y Paseo (70.000 m²).

- Construcción de dos plantas de sótano bajo rasante actual de la parcela, con capacidad para 550 vehículos, de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, y lo establecido en la ordenanza de edificación del planeamiento vigente:

SECCION 2. GARAJES Y SERVICIOS DE TRANSPORTES.

Art. 5.2.1. -Definición.

Se denomina garaje-estacionamiento a todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, (así como los depósitos para la venta de automóviles).

Por servicios de transportes se definirán los siguientes usos:

- a) Talleres de automóvil, como los locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.
- b) Estaciones de Servicio, como las instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos.
- c) Servicios Públicos de Transportes, como los locales e instalaciones destinadas al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías y garajes-estacionamiento de autobuses.

Art. V.2.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
2. Garaje-estacionamiento en planta baja, semisótanos o sótanos de edificios, para utilización de usuarios de edificio, o para su uso comercial como estacionamiento público.
3. Garaje-estacionamiento en edificio exclusivo.
4. Taller de automóviles.
5. Servicios públicos de transporte.
6. Estaciones de Servicio.
7. Depósitos de vehículos usados para chatarra.

Art. V.2.3. Condiciones de acceso.

Las condiciones de acceso serán las siguientes:

- El acceso desde garajes-estacionamientos a la calle, tendrá la anchura mínima de 3,0 metros, salvo en el Casco Urbano, en el que la anchura mínima será de 2,5 metros.
- Los garajes-estacionamiento hasta 1.000 m² (50 piezas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5,0 metros.
- Los garajes-estacionamiento de 1.000 a 2.000 m², podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para usuarios distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas, resistente al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.
- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva del 14%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 2,8 metros, y de 5,0 metros para las rampas de doble sentido, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5,5 metros.

- En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5%, de 4 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Art. V.2.4. Dimensionamiento de plazas de estacionamiento.

Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

Las vías de distribución interiores a los garajes-estacionamiento, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- 2,20 metros para estacionamientos en línea o en ángulo a 45 grados.

- 4,30 metros para estacionamientos en batería a 90 grados.

Se señalará y numerarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

Art. V.2.5. Altura.

La altura mínima será de 2,20 metros en cualquier punto.

Art. V.2.6. Clasificación.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-estacionamiento en categorías 2, 3, 4 y 6, deberán ser resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura a través de su protección, no pudiendo utilizarse estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje-estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, cuarto de instalaciones, trasteros y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo.

Los garajes-estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzana cerradas compactas o patios de manzana cerrada.

En los espacios libres que se destinen a estacionamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

Art. V.2.7. Ventilación.

La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el R.A.M.I.N.P., siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorables ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro de altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 10 m. de cualquier hueco o cobertura de las construcciones colindantes; y si desembocan a lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Se entiende por ventilación natural, aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 500 m² de superficie de local; y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existen, cuando menos, dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

Los garajes-estacionamiento subterráneos ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso, se permitirán huecos de ventilación en fachadas a la calle, separados, como mínimo 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Art. V.2.8. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá la autorización especial del Ayuntamiento.

Art. V.2.9. Instalaciones contra incendios.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 Kgs. de polvo seco, en número y situación tal que correspondan 2 por cada 500 m² de superficie, como mínimo, o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 100 m², que deberán tener un extintor de 3 Kg., de polvo seco. Cuando el garaje esté en varias plantas, existirán instalaciones en todas ellas. En los garajes superiores a 1.000 m²., se instalará una red interior de agua para incendios conectada, en su caso, a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización, cuando la red general no garantice tal presión.

A esta red se enganchará un punto de agua por cada 1.000 m² de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

En los edificios de garaje-estacionamiento de más de 2.000 m², o los que tengan 2 plantas, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.

Art. V.2.10. Aseos.

Los garajes-estacionamiento de más de 1.000 m² (50 plazas), deberán tener dos cuartos de aseo con lavabo e inodoro, uno para cada sexo. Se deberá instalar dos cuartos de aseo por cada 1.000 m² de exceso o fracción.

Art. V.2.11. Saneamiento.

Dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas, previa a la acometida a la red de saneamiento del edificio o a la general.

Art. V.2.12. Talleres de automóviles.

Además de las condiciones anteriormente establecidas y de las disposiciones legales que fueran de aplicación, deberán cumplir las siguientes:

1. No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Condiciones de Protección Ambiental establecidas en las presentes Normas.
2. En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia aislada.
3. Los talleres que generen ruidos por la actividad que desarrollen -chapistas, pruebas de motores, etc.- se ubicarán en las Zonas de Servicios urbanos de Carreteras, o Zonas Industriales previstas en las presentes Normas.

1.4. Consideraciones Jurídicas.

El instrumento del planeamiento vigente en el Municipio de Arcos de la Frontera -derecho positivo "per se" y subsidiario de aplicación directa- lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, y después de seis años se aprobó definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario.

Por otra parte, la Modificación Puntual del PGOU que se pretende no constituye en ningún momento una revisión del PGOU en virtud de los criterios establecidos en el artículo I.1.5. de las Normas Urbanísticas.

Así mismo, la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan, de la presente modificación, alterando el aprovechamiento tipo (justificación art. I.1.7. apartado 2.3.), sin que la modificación altere la coherencia entre previsiones y ordenación, que hagan necesaria una revisión de las mismas, de acuerdo con el art.36 de la LOUA.

Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

De acuerdo con el art.22 se trata de una gran superficie minorista de carácter individual y colectivo, con independencia de su denominación, por desarrollar la actividad comercial minorista con una superficie

útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados, constituyendo un único establecimiento comercial.

Se cumple con el art.31 esta gran superficie minorista constituye un elemento integrante de la planificación urbanística, la cual deberá pronunciarse sobre su idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno.

La planificación urbanística deberá proceder a la instalación, y en su caso autorización, de las grandes superficies minoristas. Esta planificación deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existente y previsto, y la salud pública.

Artículo 31. Grandes superficies minoristas y planificación urbanística.

1. Las grandes superficies minoristas constituyen un elemento integrante de la planificación urbanística, la cual deberá pronunciarse sobre su idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno, de conformidad con los criterios establecidos en este texto refundido.
2. Esta planificación deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública.
3. El Plan General de Ordenación Urbanística deberá definir el uso pormenorizado de gran superficie minorista, así como establecer expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos.
4. El planeamiento urbanístico, ya sea general o de desarrollo, preverá el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo.
5. El instrumento de planeamiento urbanístico que prevea de forma pormenorizada el emplazamiento de una gran superficie minorista deberá incorporar un plan de movilidad urbana, referido a dicha implantación, que priorice la accesibilidad peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

Artículo 32. Criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico emplazarán el uso pormenorizado de gran superficie minorista en función del modelo urbanístico del municipio, de forma que mejor contribuya al modelo de ciudad compacta y diversificada, favoreciendo la centralidad y recualificación del espacio urbano.
2. El emplazamiento de grandes superficies minoristas deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama urbana, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población, preferentemente conectadas al suelo urbano consolidado. Se trata de un suelo urbano terciario donde es compatible.
El PGOU de acuerdo con la MP nº19 preveía el emplazamiento de esta gran superficie minorista, en función de los ámbitos aptos determinados por el planeamiento vigente y el plan de establecimientos comerciales.
 - b) Garantizar la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes o previstas.
Como anexo a este documento de modificación puntual se adjunta el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.
 - c) Garantizar la preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos.
Supone la rehabilitación y mejora del espacio comercial existente.
3. Serán criterios preferentes para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas:
 - a) Su inserción en la estructura comercial de la ciudad y su integración en ejes o itinerarios comerciales.
Potencia la centralidad urbana convirtiendo este centro comercial en el centro comercial de referencia de la Sierra de Cádiz.
 - b) La sinergia de las grandes superficies minoristas previstas con la rehabilitación de áreas y espacios comerciales existentes. Contribuye al mantenimiento de los espacios comerciales de la ciudad, identificando itinerarios y ejes comerciales, garantizando la accesibilidad, potenciando su concentración, como punto de atracción de toda la comarca. Se integra en el tejido comercial urbano existente.
 - c) La cercanía y fácil acceso a la oferta comercial desde las áreas residenciales.
La Modificación Puntual pretende la ampliación del espacio comercial existente, su sustitución, la mejora de su accesibilidad y peatonalización con acceso directo desde el vial de acceso a Arcos de la Fra., mejora de los aparcamientos con la construcción de dos plantas de aparcamiento bajo la rasante actual, que deberá realizarse de forma faseada para no interrumpir el uso del espacio comercial minorista existente.

Artículo 33. *Ámbito de aplicación y alcance del informe comercial.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior.
2. Igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas.
3. Este informe tendrá carácter preceptivo y no vinculante.

Artículo 34. *Criterios territoriales para la implantación de grandes superficies minoristas.*

1. Con el objeto de favorecer la articulación territorial y el acceso igualitario a los bienes y servicios, la localización de grandes superficies minoristas se llevará a cabo, con carácter orientativo, en los siguientes núcleos de población:
 - a) Núcleos principales de los municipios que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía identifica como ciudad principal o ciudad media.
 - b) Núcleos principales de los municipios con relevancia territorial con más de 5.000 habitantes.
 - c) Núcleos principales o secundarios con población superior a 20.000 habitantes.
 - d) Núcleos de población identificados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la localización preferente de equipamientos y dotaciones supramunicipales o en aquellos suelos estratégicos para actividades económicas que contemplen la implantación de grandes superficies minoristas como uso compatible.
2. La implantación de una gran superficie minorista en un núcleo de población diferente a los señalados en el apartado anterior deberá quedar suficientemente justificada en el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que la autorice, en razón al ámbito funcional y a las condiciones de accesibilidad territorial de dicho núcleo

Artículo 39. *Requisitos para la instalación o ampliación de grandes superficies minoristas.*

1. Además de los requisitos necesarios para la instalación o ampliación de cualquier establecimiento comercial, las grandes superficies minoristas deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Estar emplazada en suelo calificado de gran superficie minorista por el planeamiento urbanístico, cuyo objeto es esta modificación puntual nº57del PGOU.
 - b) Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente que se adjunta.
2. Sin perjuicio de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la edificación de las grandes superficies minoristas, su instalación deberá garantizar:
 - a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Por lo que si se agotara la edificabilidad prevista de 27.500 m² con un coeficiente de superficie útil para la exposición y venta al público considerada del 50% (13.750 m²), supondría un total de 688 plazas de aparcamiento en total (700 plazas previstas), con un mínimo bajo rasante de 413 plazas (550 plazas previstas).
 - b) Se realizará la recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.
 - c) Existirán instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.
 - d) La instalación de aguas grises o regeneradas, se garantizará la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.
 - e) Existirán instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.
 - f) La utilizaran combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.
 - g) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad de acuerdo con el Decreto 293/2009.

1.5. Conclusión.

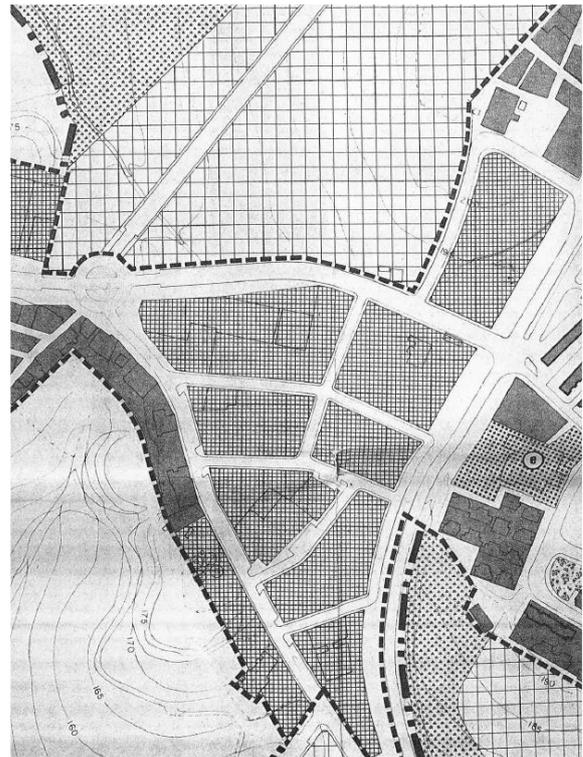
En conclusión, a todo lo anteriormente expuesto, es mi firme opinión que procede la Modificación Puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera: Ampliación de Centro Comercial en Parcela de Uso Terciario en El Retiro, en tanto que:

- a) Se opera sobre un sector geográfico determinado, para un uso concreto en el que concurren circunstancias específicas.
- b) Las circunstancias apreciadas tienen plena cobertura en las vigentes normas y vienen a reforzar, incluso, las propias perspectivas del planeamiento.
- c) Resulta la solución más acorde con el principio de casación de los actos administrativos, de forma que, auto limita la modificación en su alcance y ámbito.

1.6. Otros suelos terciarios existentes.

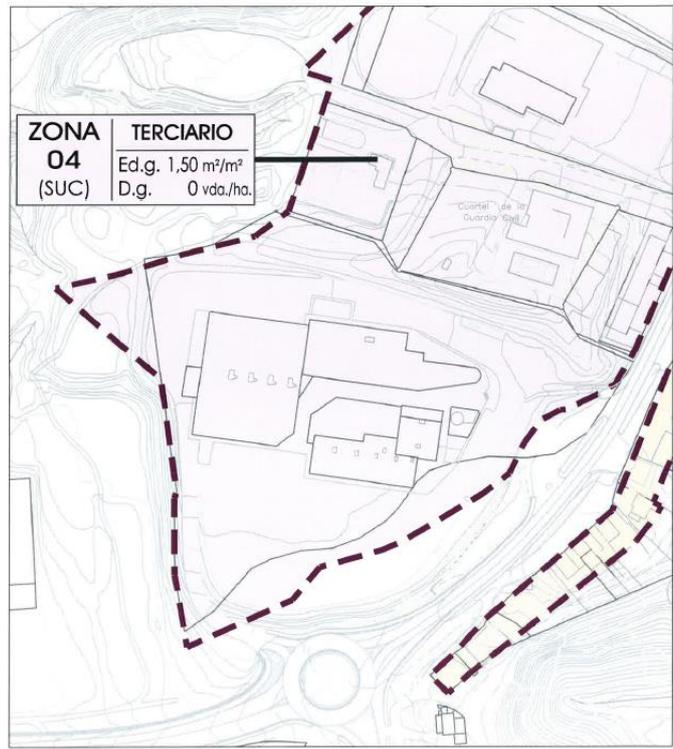
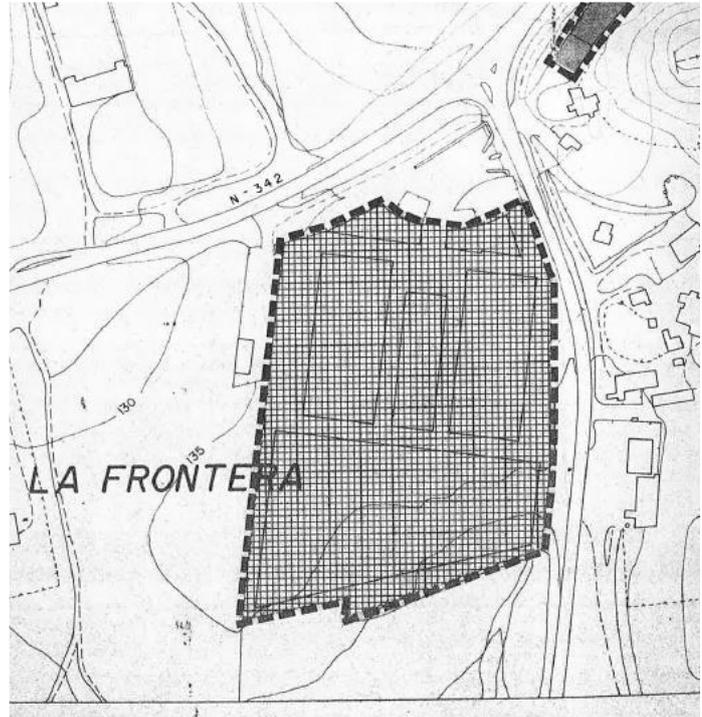
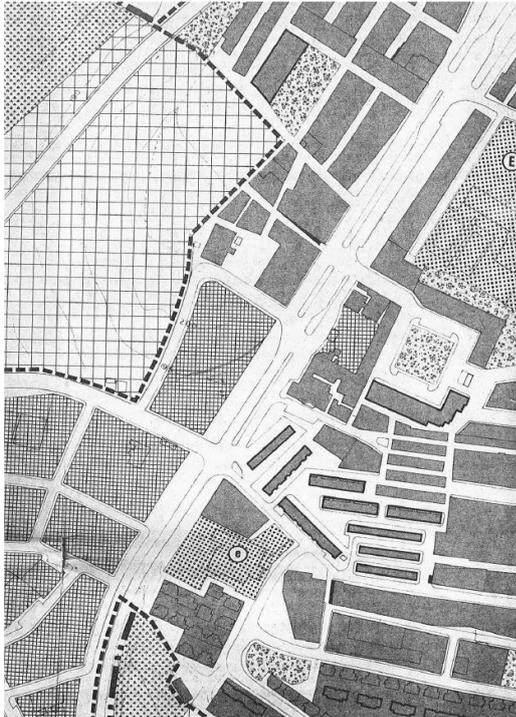
Los suelos terciarios existentes en el PGOU no tienen las condiciones y capacidad como el propuesto, y son los siguientes:

CONDICIONES DE DESARROLLO	
U.E. 5. SAN JORGE I.	
Clasificación del Suelo: Urbano.	
Superficie Bruta: 8.964 m ² .	Edificabilidad máxima:
Uso Característico: Comercial.	- Uso Comercial: 6.400,0 m ²
	- Otros Usos: 1.600,0 m ²
Cesiones:	- Espacios Libres Uso y Dominio Público: 0,0 m ²
	- Servicios de Interés Público y Social: 0,0 m ²
	- Viales: 3.244,0 m ²
Normativa Urbanística:	- Ordenanza nº 4, Terciario y de Servicios
	- Altura máx.: 3 plantas y 10,5 m.
	- Reserva de 1 plz. de aparc./ vivienda ó cada 100 m ² const.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	
Aprovechamiento Tipo: 0,8	Sist. de Actuación: Compensación.
Aprov. Lucrativo: 7.171 U.A.	Programación: 1 Cuatr. / 2º año.
Aprov. Susceptible Apropiación: 6.095 U.A.	Plazo de Ejecución: 2 años.
Exceso: 1.076 U.A.	
Area de Reparto: 2.	
Edificabilidad susceptible de apropiación:	- Uso Comercial: 5.385,6 m ²
	- Otros Usos: 1.346,4 m ²
Observaciones:	



CONDICIONES DE DESARROLLO	
S.U.N.P. 4	
Clasificación del suelo: Urbanizable No Programado.	
Superficie Delimitada: 11.8 has.	
Uso Global: Terciario.	
Edificabilidad: 0,4 m ² / m ² .	
Condiciones de desarrollo:	
Ordenanza nº 4, Terciario.	
Altura Máxima: 2 plantas y 7,5 m.	
Sistema de Actuación: Compensación.	
Cesiones: Reservas de suelo correspondientes a zonas verdes, centros docentes, aparcamientos y servicios de interés público y social según R.P.U.	
Observaciones: Superficie mínima de actuación: 11,8 has., garantizándose la conexión con los sistemas generales.	





1.7. La alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de ordenación elegida.

De acuerdo con el art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental de Andalucía la MP nº57 del PGOU de Arcos de la Fra., AMPLIACION DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, se encuentra sometida a evaluación ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en el art.40.3.a), estará integrado por el documento de avance regulado en el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Para el resto de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometido a evaluación ambiental estratégica, el borrador del plan estará constituido por un documento que, como mínimo, definirá: el ámbito de actuación; las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; el objeto del instrumento de planeamiento, su

descripción y justificación; la alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.

Ante la necesidad de ampliar, no el suelo terciario, sino su superficie construida que pueda albergar la demanda existente en la actualidad, dada la escasez de suelo terciario, se proponen tres alternativas a los objetivos planteado por la modificación puntual del planeamiento que son las siguientes:

ALTERNATIVA 0: No actuación.

Esta alternativa supone la limitación del suelo terciario al existente, el abandono de la oportunidad de aumentar el tejido terciario dinamizando la economía, la incorporación de nueva mano obra y la reducción de los índices de paro existente en la población.

ALTERNATIVA 1: Reclasificación de Suelo No Urbanizable como Suelo Urbano Terciario.

Esta alternativa supone la actuación sobre un Suelo No Urbanizable con sus posibles afecciones y una tramitación más compleja y dilatada en el tiempo, que afecta a la ordenación estructural.

ALTERNATIVA 2: Modificación de Alineaciones del Suelo Edificable de la Parcela de Uso Terciario en El Retiro

No existen bolsas de suelo urbano capaz de albergar la actuación pretendida, esta es la alternativa propuesta mas acorde a los objetivos marcados y con menor incidencia medio ambiental, cuyas propuestas de ordenación se desarrollan a continuación.

Los criterios de selección de la alternativa de ordenación responden a:

- Criterios de oportunidad ante la demanda inmediata de suelo terciario.
- Criterios sociales ante la posibilidad de incrementar la mano de obra empleada por la industria local y la calidad de vida de población.
- Criterios económicos por la mejora del empleo y la actividad económica de la zona, cuya única expansión posible es la industrial, al ser, en términos generales, terrenos improductivos desde el punto de vista agropecuario.
- Criterios de eficiente ambiental y socialmente sostenible, respetando los espacios naturales existentes.

1.8. Justificación art.36 de la LOUA Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Las innovaciones planteadas suponen la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de la finalidad prevista en el planeamiento para estos suelos, ya que mejoran su capacidad y funcionalidad que pueda permitir el objetivo el desarrollo del uso principal terciario (art.36.2. 1ª).

La innovación de la parcela supone un aumento del aprovechamiento lucrativo máximo de 7.500 m² a 27.500 m², deberá contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (art.36.2ª).

Se trata por tanto de un Área de Incremento de Aprovechamiento:

- Aprovechamiento Urbanístico PGOU-1995:

Adoptando los coeficientes de homogeneización de la memoria de ordenación de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Coeficiente de Uso: 1,5

Coeficiente de R: 0,41

Aprovechamiento Objetivo= $7.500 \times 1,5 \times 0,41 = 4.612,50$ UA

Aprovechamiento Medio = $4.612,50 / 32.186 = 0,1433$ UA/m²

Coeficiente Edificabilidad = $7.500 / 32.186 = 0,233$ m²/m²

- Aprovechamiento Urbanístico MPnº57 PGOU:

Coeficiente de Uso: 1,5

Coeficiente de R: 0,41

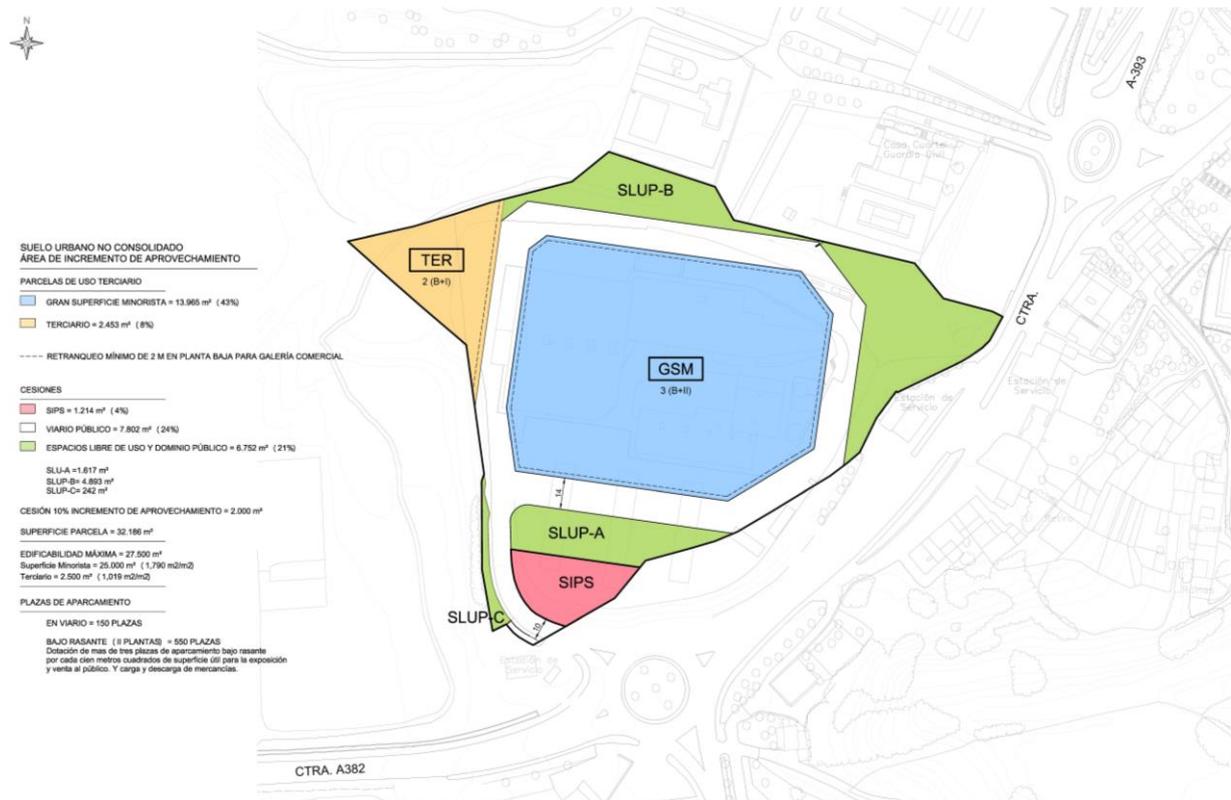
Aprovechamiento Objetivo= $27.500 \times 1,5 \times 0,41 = 16.912,50$ UA
 Aprovechamiento Medio = $16.912,50 / 32.186 = 0,52546$ UA/m²
 Coeficiente Edificabilidad = $27.500 / 32.186 = 0,85$ m²/m²

Incremento de Aprovechamiento de la MP nº57 PGOU= $16.912,50 - 4.612,50 = 12.300$ UA

El incremento es superior al 10% del aprovechamiento existente, por lo que son precisas dotaciones y la cesión del 10% del aprovechamiento:

Cesión 10% incremento aprovechamiento = 1.230 UA = $1.230 / 1,5 \times 0,41 = 2.000$ m²t

Se trata de un Área de Reparto Única e Independiente.



De acuerdo con el art.17 de la LOUA, la parcela de referencia si se considera como un sector de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO que deberá cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación previstos en la LOUA:

- La densidad no se ve afectada al no tratarse de un uso residencial, y la edificabilidad es adecuada y acorde con el modelo adoptado de ordenación general, y por tanto proporcionada a la caracterización del municipio, quedando 0,85 m²/m² por debajo del resto de parcelas con la misma calificación.
- Las reservas para dotaciones, espacios libres y equipamiento deberán localizarse en la zona perimetral de la actuación de forma congruente con los criterios establecidos en el art.9 de la LOUA, de acuerdo con las necesidades de la población: garantizando la proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones, y mejorando la relación existente, ya que no existía ninguna previsión, se procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones.

Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares para un suelo urbano cuyo uso característico es terciario, por lo que de acuerdo con el art.17.2ºb): En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Por tanto, le corresponde la cesión mínima del 10% de espacios libres y el 4% de SIPS, de acuerdo con la LOUA:

SIPS: 1.214 m² (4%) > 4%

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO: 6.752 m² (21%) > 10%

- Además, deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable, 50% en superficie, 150 PLAZAS > 138 PLAZAS. Y una dotación de 550 PLAZAS > 413 (13.750 m² x 3 / 100 m²) en dos plantas bajo rasante en el subsuelo de la parcela, total plazas de aparcamiento 700 PLAZAS > 688 (13.750 X 5 / 100 m²), de acuerdo con la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

La ordenación prevé por tanto una cesión de suelo libre de uso público y dotaciones, de 6.752 m² (21%) destinado a Espacios Libres, que se situará en el frente de parcela alrededor del vial público, la parcela de equipamiento SIPS de 1.214 m² (4%) que se sitúa con acceso de vial público, y el viario público de 7.802 m² (24%) de 10 metros en el acceso con doble sentido de circulación unido mediante nudo rotonda a un viario, en torno a la gran superficie minorista, de 14 metros de anchura en un solo sentido circulación con aparcamientos en batería con capacidad para 150 plazas de aparcamiento en superficie en torno a la superficie comercial.

La relación entre la media de edificabilidad y la media dotacional del sector, considerando como tal todo el suelo urbano no consolidado (unidades de actuación y planes parciales), no se ve alterada, no siendo necesarias por tanto medidas compensatorias.

Según lo dispuesto en el art. 55.2. de la LOUA, sobre el Régimen del Suelo Urbano no Consolidado no incluido en unidades de ejecución, las cesiones serán las mismas prescritas para el suelo urbanizable, debiendo ceder el diez por ciento de la superficie urbanizada para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. Es decir, 20.000 m² (27.500-7.500), lo que supone una cesión al ayuntamiento de 2.000 m² de techo.

1.9. Determinaciones complementarias sobre la ordenación y régimen de la parcela.

Se trata de una parcela de suelo urbano edificada en la actualidad con 7.500 m² construidos de centro comercial en funcionamiento con acceso rodado y todos los servicios.

La ampliación prevista supone dos parcelas edificables con nuevas alineaciones que incluyen en su perímetro el centro comercial existente para no dejarlo en situación de "fuera de ordenación".

La incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU, en especial, en lo relativo al aprovechamiento tipo que se aumenta, no alterando el resto de los parámetros (justificación art. I.1.7 apartado 2.3), toda vez que cuenta con un aprovechamiento similar al resto del suelo terciario urbano (B+II sobre alineaciones), y más en este caso en que los coeficientes de homogeneización para uso terciario son idénticos a los del uso residencial, constituyéndose como un área homogénea única.

AFECCIONES DE LA PARCELA: VIAS PECUARIAS

Por la zona discurren las siguientes vías pecuarias clasificadas por Orden ministerial de 19 de septiembre de 1931, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias en el término municipal de Arcos de la frontera, y posteriores modificaciones:

- 11006005-Colada de Puerto Real, con una anchura legal de 53,50 metros y una anchura necesaria de 18 metros, sin deslindar.

- 11006018-Coladade Jerez a Arcos, con una anchura legal de 59 metros y una anchura necesaria de 18 metros, sin deslindar en el tramo objeto de la actuación.

De acuerdo con las consideraciones del Informe Ambiental Estratégico, y determinaciones puestas de manifiesto en el informe de Departamento de Vías pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 16 de abril de 2020, una vez examinada la documentación técnica, las ortofotos de 1956 y la descripción de la clasificación, y a pesar de no estar deslindadas las vías pecuarias que discurren colindantes a la zona objeto de la modificación, Colada de Jerez a Arcos y Colada de Puerto real, no se presume afección de las nuevas actuaciones proyectadas al dominio público pecuario.

- En la memoria y cartografía medioambiental sean hecho constar ambas vías pecuarias. Las vías pecuarias coinciden con la carretera A-389, ya que en la clasificación se describe que carretera discurre por la vía pecuaria, sin que pueda determinarse los límites exactos hasta que no se realice el deslinde de ambas vías pecuarias coincidentes en ese tramo, aunque en modo alguno afecta a la parcela.
- Cualquier actuación contemplada como accesos, viales, tendidos, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, etc., deberá ser previamente informada por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, y en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen al dominio público pecuario, deberá tramitarse expediente de usos compatibles o de ocupación según corresponda.

CARGAS EXTERNAS AL AMBITO DE LA MP Nº57 PGOU

- Construcción de un tercer carril de acceso al aparcamiento y al centro comercial, y accesos peatonales desde las vías colindantes.

MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y DE CONTROL ESTABLECIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

Para la reducción global de los impactos ambientales que se generan, tomando en consideración el cambio climático, se establecen una serie de medidas correctoras y protectoras genéricas, es decir, que establecen criterios de prevención y buenas prácticas y procedimientos para aminorar las afecciones derivadas del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual objeto de este estudio, referentes a obras y desarrollo de la actividad, y que son las siguientes:

DURANTE LA FASE DE OBRAS

Medidas sobre la atmósfera.

- Se acotará las zonas de tránsitos de vehículos mediante el diseño de caminos y su correcta señalización. Así mismo, se limitará la velocidad de circulación de maquinarias y camiones durante las obras.
- Los depósitos de áridos deberán cubrirse con lonas o regarse periódicamente para evitar su suspensión.
- Se utilizarán combustibles de bajo poder contaminante.
- Se utilizan dispositivos de iluminación que dirijan la radiación al suelo evitando la contaminación lumínica.
- Todos los vehículos y maquinarias se someterán a controles de mantenimiento periódicos que verifiquen su correcto funcionamiento.
- Para evitar la concentración de sólidos en suspensión se procederá al riego periódico del firme y cubrir con lonas los camiones que transporten materiales finos.
- Se controlarán y limitarán las maquinarias y focos de emisión de ruidos con respectivos silenciadores en el caso de las maquinas de combustión interna, controles periódicos y limitaciones horarias de trabajo.

Medidas sobre las Aguas.

- Respetar las escorrentías naturales.
- Los cambios de aceites y filtros de los motores de combustión se llevarán a cabo en talleres autorizados para ello.

- Se implantarán sistemas de ahorro en cisternas y griferías.
- Se regulará el sistema de ahorro de agua y riego eficiente en las construcciones.
- Se tomarán medidas de prevención y control de vertidos accidentales.
- No se construirá ninguna instalación en los cauces de drenaje naturales.
- Se realizarán controles de erosión para mantener el nivel óptimo de las aguas.
- Las medidas de mantenimiento de los vehículos se harán en talleres o zonas adecuadas a ello, y nunca sobre el terreno de obra, evitando infiltraciones al acuífero.
- Se realizarán acopios de materiales de construcción en las zonas de menor cota y alejados de los cursos de agua, para evitar las posibles escorrentías.
- Los vertidos deberán realizarse a la red de saneamiento preparada para ello, estando prohibido cualquier vertido directo o indirecto a los cauces.

Medidas sobre el suelo.

- Se garantizará el control de desechos y vertidos, con la correcta gestión de los mismos.
- Se controlará la correcta gestión de los materiales de obra, priorizando su reutilización y reciclado.
- Se reducirá lo máximo posible el volumen de vertidos y su capacidad contaminante.
- Reutilizar el suelo extraído.
- Revegetación de las medianas y laterales de los viales.

DURANTE LA FASE DE DESARROLLO.

- Se colocarán contenedores de recogida selectiva de residuos urbanos para su correcta separación y posterior reciclaje.
- Se deberá contar con las autorizaciones que correspondan en casa caso para su correcta gestión en vertedero.
- Se dará prioridad en la plantación de especies autóctonas en las zonas verdes.
- Se fomentará el uso de materiales reciclados y reutilizables, así como el empleo de energías renovables.
- Se integrarán armónicamente las edificaciones en el medio físico donde se localizan.
- Se situarán zonas y sistemas de recogida y tratamiento de residuos verdes (poda y desbroce).
- Se potenciará el uso de la bicicleta y del transporte sostenible.
- El riego de las zonas verdes y jardines se llevará a cabo con agua regenerada procedente de las EDAR.
- Conservación y mejora del firme de carreteras.
- Dejar zonas de pasillos ecológicos.

La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

El cambio climático es una de las principales amenazas para el desarrollo sostenible, representa uno de los mayores retos ambientales con efectos sobre la economía global, la salud y el bienestar social. Sus impactos los sufrirán aún más las futuras generaciones. Por ello es necesario actuar desde este momento y reducir las emisiones mientras que a su vez se buscan formas de adaptación a los impactos del cambio climático. Según el Grupo de Intergubernamental de Expertos de Cambio Climático IPCC, en la contribución del Grupo de Trabajo I al Quinto Informe de Evaluación, aprobado en 2014, el calentamiento global es inequívoco y se atribuye al hombre con una incertidumbre superior al 90%. La temperatura global media en la superficie terrestre se ha incrementado en los últimos cien años en 0,74.

Así mismo, la concentración atmosférica de CO₂ se ha incrementado en más de un 35% desde la época preindustrial. Todo ello se traduce en impactos significativos negativos en los ecosistemas y sistemas socioeconómicos en todas las regiones del planeta, con incidencia significativa en el sur de Europa, según indican los resultados del Cuarto informe de Evaluación del IPCC. Es imprescindible adoptar medidas de gran calado de modo urgente pero la solución está al alcance de una voluntad conjunta decidida.

Según los estudios de Generación de Escenarios Locales de Cambio Climático en Andalucía (ELCCA) el término municipal de Arcos de la Frontera se encuentra situado en el Grupo Climático A1, Clima Mediterráneo Oceánico, el cual se da en toda la región influenciada por la costa atlántica andaluza, que suaviza las temperaturas y aporta una humedad notable. Agrupa cuatro unidades bioclimáticas, diferenciadas básicamente por la precipitación y grado de continentalidad. Se espera que la temperatura en Andalucía sufra un incremento a lo largo del siglo XXI. Este incremento oscilará entre los 3,9°C del

caso más desfavorable y los 1,6°C del escenario más optimista. Estos incrementos se acentuarán precisamente en las estaciones más cálidas. Para la variable precipitación anual, se proyecta una disminución generalizada de las lluvias en todos los modelos y escenarios. En este caso, el escenario más desfavorable predice para la generalidad de Andalucía una disminución de más del 26,6% de la precipitación anual, mientras que en el polo opuesto se estima dicha disminución en un 13,7%.

La Modificación Puntual del Centro Comercial de Arcos de la Frontera debe buscar soluciones encaminadas a reducir los impactos negativos y, al mismo tiempo, potenciar las nuevas oportunidades. Colaborará para reducir, desde su ámbito local, las causas del cambio climático con medidas de mitigación, es por ello por lo que será necesario definir unas estrategias de adaptación.

Se adoptará en este sentido, como elemento de referencia fundamental la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible, cuyos objetivos son:

- Integrar la conservación y el uso sostenible del capital natural andaluz en el modelo de desarrollo territorial, reforzando el papel de las cuestiones ambientales en las políticas sectoriales, y establecer mecanismos de coordinación y cooperación interinstitucional que faciliten un marco global de actuación.
- Fortalecer la capacidad adaptativa de los ecosistemas andaluces en un escenario de Cambio Global para que mantengan un flujo sostenido de ecoservicios fundamentales para el desarrollo humano en la región.
- Acercar los servicios e infraestructuras ambientales a la sociedad andaluza e integrarlos en la economía mediante un sistema de Fiscalidad ecológica.
- Mejorar el conocimiento científico y técnico multi y transdisciplinar y fortalecer la innovación para desarrollar un modelo de gestión integrado de los sistemas naturales y socioeconómicos de Andalucía.
- Incrementar el reconocimiento por la población andaluza del valor intrínseco e instrumental de la naturaleza y mejorar la comunicación y conciencia social sobre la importancia y necesidad de su custodia y conservación.
- Propiciar la generación y consolidación de empleo y riqueza en el contexto de una economía verde, a través de nuevas formas de uso y/o consumo de los servicios de los ecosistemas andaluces y recuperando los servicios culturales de la naturaleza.
- Promover iniciativas que reduzcan las desigualdades socioeconómicas de la población andaluza y favorezcan la cohesión social y el trabajo digno, afianzando la idea de un desarrollo que abarca la dimensión ambiental, económica y social y trasladando a la escala regional el objetivo de erradicación de la pobreza.

La mitigación de impactos a escala local lleva a evitar grandes impactos a escala global. Esto es fundamental para afrontar el desafío que supone frenar los efectos del cambio climático. Para poder mitigar los efectos del cambio climático es imprescindible contar con planes de acción, con objetivos, programas y estrategias de acción y seguimiento.

Las líneas estratégicas de la Modificación Puntual en el ámbito del cambio climático serán:

- Concertación de una brújula medio ambiental.
- Incremento de mantenimiento de zonas verdes y áreas ambientales de la zona urbana.
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos.

Arcos de la Frontera cuenta asimismo desde 2011 con un Plan de Acción para la Energía Sostenible Municipio para dar cumplimiento al compromiso asumido en el Pacto de Alcaldes de reducir su contribución global al cambio climático que incluye como objetivo global la reducción en un 31,11 % las emisiones de CO2 para 2020.

Con estos antecedentes, las acciones previsibles de la Modificación Puntual con afección al cambio climático son:

- Acciones durante la fase de ejecución.
 - Movimientos de tierras.
 - Construcción-edificación.
 - Realización de infraestructuras.
 - Realización de servicios de abastecimiento y saneamiento.
 - Emisiones de gases, polvo, partículas, ruido, etc.
- Acciones durante la fase de desarrollo.

- Generación de residuos.
- Consumo de energía.
- Consumo de agua.
- Emisiones de CO2 derivadas del tráfico rodado.

Como se ha visto, la principal acción de la Modificación Puntual con efectos previsibles sobre el cambio climático se deriva del incremento de tráfico que puede generar su ejecución. En este sentido, la movilidad sostenible se presenta como punto de inflexión dentro de las políticas urbanas para resolver los problemas existentes en Arcos de la Frontera en materia de desplazamientos en el medio urbano, por lo que este debe ser uno de los objetivos claves dentro de cualquier programa de planificación e intervención en el municipio.

La tendencia de los últimos años ha sido el crecimiento constante del índice de vehículos por habitante.

En Arcos de la Frontera se producen un total de 86.790 desplazamientos a lo largo de un día laborable medio por parte de los residentes en el municipio. Del total de estos desplazamientos, el 61% es en vehículo motorizado, de los cuales el 74% se realizan en vehículo privado. Además, el 24% y el 10% de este porcentaje se producen por compras y ocio.

Además, Arcos de la Frontera presenta una serie de barreras destacables que dificultan la movilidad peatonal, como las siguientes:

- Compacidad de la trama y largas distancias.
- Desniveles salvados por escaleras, deficiente estado e iluminación y de longitud considerable.
- Falta de señalización de itinerario y denominación de calles: falta de uniformidad de forma, dimensiones y material. Inexistentes o poco legibles.

Inexistencia de carteles informativos en cuanto a itinerarios y distancias.

- Obstaculización por mobiliario urbano: como agravante de los reducidos espacios peatonales, elementos como farolas, papeleras, árboles e incluso bares dificultan aún más el tránsito peatonal.
- Como norma general, el vehículo tiene preferencia al peatón en cuanto a la proporción del espacio sobre el viario disponible para su uso.
- Falta de conexiones e inexistencia de pasos peatonales.
- Ausencia o inadecuación de pavimento.

También presenta déficits en cuanto a movilidad ciclista:

- Inexistencia de carriles bici (topografía y largas distancias a barriadas rurales).
- La movilidad ciclista existente en Arcos de la Frontera se basa en una red de uso recreacional y ocio, en lo que la movilidad cotidiana queda excluida.

En cuanto a la oferta del transporte público en Arcos de la Frontera, actualmente el municipio cuenta con 5 líneas de autobuses que realizan un total de 80 paradas, con cobertura del 69% de la población a 250 m, sin embargo, cuenta con los siguientes aspectos a mejorar:

- Falta de coordinación con la red interurbana.
- Falta de compatibilidad de títulos entre redes.
- Disparidad del precio del billete sencillo.
- El bono de estudiante está restringido.
- No existe título con transbordo.
- Ausencia de línea a centro comercial.

En cuanto a la problemática detecta en materia de aparcamiento:

- Ocupación del 100% en la mayoría de las zonas del municipio.
- Restricciones de aparcamiento impuestas por anchura insuficiente, sinuosidad y sus elevadas pendientes.
- Plazas utilizadas como bolsas de aparcamiento en el centro comercial y turístico.
- Creciente demanda de aparcamiento de sus residentes.

Dadas estas características de la movilidad en el municipio la Modificación Puntual realiza una serie de propuestas en relación a la movilidad sostenible hay que una ampliación de la superficie de edificación supone, en cualquier caso, un aumento de desplazamientos al Centro Comercial. En el Plan de Movilidad Sostenible de Arcos de la Frontera, el Centro Comercial no cuenta ni con línea de autobús ni con carril bici, por lo que los desplazamientos comentados se realizarán previsiblemente en vehículos privados a motor. Por otra parte, otro de los aspectos en relación al Plan de Movilidad Sostenible en

Arcos de la Frontera, es la falta de aparcamientos y la ausencia de suelo disponible para bolsas de aparcamiento, ante lo que la Modificación Puntual propone utilizar el aparcamiento como una herramienta de gestión del tráfico para mejorar la eficiencia energética y ambiental en el uso del automóvil, fomentando la rotación”.

Para paliar, en la medida de sus posibilidades este déficit, la Modificación Puntual propone aumentar las plazas de aparcamiento en el Centro Comercial.

Actualmente no existen otras localizaciones en el municipio con capacidad para el número de plazas de aparcamiento que se propone en la modificación puntual. Dado que como se ha comentado anteriormente, un aumento de la superficie comercial implica un aumento de desplazamientos al mismo, dichas plazas de aparcamiento serán necesarias. No obstante, deben realizarse de la forma más sostenible posible.

Entre las alternativas posibles están la construcción de las plazas de aparcamiento en subterráneo o en superficie. La construcción del parking en subterráneo ocupa menos suelo, ya que se utiliza la misma superficie que esta ya construida por el centro comercial, evitando nuevas ocupaciones. Esto implica también menor impacto visual en el paisaje. Además, la propia obra de ampliación del centro comercial absorbería la construcción del parking bajo dicha superficie, evitando nuevas construcciones.

Por el contrario, la realización del parking en superficie ocuparía más suelo, ya que además del ocupado por el Centro Comercial se añadiría el ocupado por el nuevo parking, e incluiría obras e intervenciones paralelas e independientes a la del propio Centro Comercial. El impacto visual, su afección en el paisaje y en el consumo de suelo sería mucho más intensos que la construcción subterránea por lo que esta se considera más adecuada desde el punto de vista ambiental.

Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

La Modificación Puntual supone un cambio de usos en el suelo, lo que incorpora nuevos impactos, que aunque son compatibles, requieren de unas medidas de seguimiento ambiental para garantizar el buen desarrollo de la actividad y evitar la aparición de nuevos impactos. Para ello se establecen una serie de medidas de control y seguimiento cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante disciplina urbanística y la colaboración con las administraciones competentes.

Estas medidas básicas son:

- Comprobar previamente a la certificación de las obras el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.
- Comprobar periódicamente el buen mantenimiento de la maquinaria e instalaciones para evitar vertidos y emisiones accidentales.
- Control de vertidos sólidos o líquidos al terreno.
- Mediciones periódicas de los niveles de ruidos.
- Control de las emisiones de polvo, humos y vibraciones.
- Vigilancia y control en el cumplimiento de las normativas y ordenanzas municipales en cuanto a sanidad, edificaciones, seguridad, protección contra incendios, o cualquier otra que sea de aplicación.
- Seguimiento en la correcta gestión de residuos generados.
- Seguimiento de los dispositivos de decantación y otros dispositivos de depuración, así como de las autorizaciones de vertido y captación de aguas.
- Vigilancia de la protección de especies y comunidades singulares.

1.10. Modificación Puntual.

FICHA DE CONDICIONES URBANISTICAS MODIFICACION PUNTUAL Nº57 AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

OBJETIVO:

- Modificación de las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.
- Incremento de la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m², en tres plantas sobre rasante, y

construcción de hasta dos plantas bajo rasante para aparcamiento, con acceso directo desde la carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Fra., mejorando la movilidad y accesibilidad espacio comercial, tanto para usuarios como para la carga y descarga. Y posibilitar la ubicación de una Gran Superficie Minorista incorporando el uso y una ordenanza específica.

CLASIFICACION: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO CARACTERISTICO: TERCARIO

USO PORMENORIZADO: TERCARIO Y GRAN SUPERFICIE MINORISTA

DELIMITACION: La delimitación será la recogida en los planos de este documento.

SUPERFICIE TOTAL: 32.186 m²

TIPOLOGIA: Será libre, a justificar por el proyecto de desarrollo, de acuerdo con las parcelas delimitadas.

NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS:

- TERCARIO: 2 (B+I)
- GSM: 3 (B+II)

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrán edificar castilletes de caja de escalera, maquinaria de ascensor y otros, depósitos, trasteros y lavaderos, con una superficie inferior al 20% de la superficie construida de la última planta y en crujías diferentes de las de cualquier fachada.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en plano sen planta baja con una galería porticada de dos metros de fondo como mínimo, en el perímetro de fachada a vial.

PARCELA MINIMA: 10.000 m², con una longitud mínima de fachada de 30 m. y en el que se pueda inscribir un círculo en su interior de 30 metros de diámetro.

EDIFICABILIDAD: 27.500 m² ($27.500/32.186 = 0,85$ m²/m²)

EDIFICABILIDAD NETA:

- SUPERFICIE DE PARCELA TERCARIO: 2.453 m². Coef. Edif.: 1,019 m²/m²
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCARIO: 2.500 m²
- SUPERFICIE DE PARCELA G.S.M.: 13.965 m². Coef. Edif.: 1,790 m²/m²
EDIFICABILIDAD PARCELA GRAN SUPERFICIE MINORISTA: 25.000 m²

APARCAMIENTOS: Según lo dispuesto en el art.39.a. del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

- Si la ocupación es entre el 50% y el 100% existe obligación de aparcamientos subterráneos.
- Si la ocupación es inferior al 50% los aparcamientos se podrán ubicar en superficie.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 16.912,50 UA

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,52546 UA/m²

COEFICIENTE DE USO: 1,5

COEFICIENTE DE R: 0,41

CESIONES:

- SIPS: 1.214 m²
- Espacios Libres: 6.752 m²
- Viario: 7.802 m²
- 10% Aprovechamiento: 2.000 m² t.

GESTIÓN: Proyecto Reparcelación propietario único, Proyecto de Urbanización.

PROGRAMACIÓN:

- Proyecto de Reparcelación plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual.
- Proyecto de Urbanización plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación.
- Obras de urbanización plazo máximo de comienzo doce meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Plazos de Licencia de Edificación doce meses desde la recepción de la urbanización.

URBANIZACIÓN:

- Obras exteriores de mejora de la movilidad: creación de un tercer carril en la carretera para acceso al parking y al centro comercial de 1.540 m2 aproximadamente; y accesos peatonales desde las vías colindantes.
- La urbanización de la parcela y de las obras exteriores cumplirán el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Junta de Andalucía sobre accesibilidad.
- La urbanización se realizará de acuerdo con las ordenanzas de urbanización correspondientes del PGOU.
- Los costes de mantenimiento de los viales y espacios libres de uso y dominio público serán asumidos por el promotor mediante la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

Se introduce en el TITULO V. NORMAS GENERALES DE LOS USOS, una nueva SECCION 14. GRAN SUPERFICIE MINORISTA.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCION 14. GRAN SUPERFICIE MINORISTA.

Art.V.14.1. Definición

Comprende esta calificación los suelos actualmente dedicados a este uso, definido según la Ley de Comercio Interior de Andalucía en vigor, así como los que, en cumplimiento del PGOU puedan llegar a establecerse mediante su calificación específica.

La calificación comercial, o cualquiera otra, o el establecimiento de un uso global de un suelo, aun cumpliendo las determinaciones para el establecimiento de una gran superficie minorista según la Ley de Comercio Interior o el PGOU, no habilita para tal establecimiento, siendo necesario la calificación de gran superficie minorista.

Según el DL 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, el uso pormenorizado de la parcela y su calificación será de Gran Superficie Minorista, debiendo establecerse una ordenanza específica (art.31.3 de la LC).

Art.V.14.2. Clasificación.

Se establece una sola categoría:

Edificio destinado a todo tipo comercio minorista, servicios y oficinas, independientemente de su superficie, sin uso residencial.

Art.V.14.3. Condiciones

Los locales y edificios de la categoría anterior deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las específicas que para la categoría establezca la legislación vigente:

- a) Los usos incluidos en esta categoría que sean actividades calificadas, de acuerdo con el Reglamento de Calificación Ambiental, DECRETO 297/1995, de 19 de diciembre, deberá cumplir las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, pudiendo el Ayuntamiento cerrar y total o parcialmente si no fuese así.

- b) Los edificios destinados a estos usos deberán situarse en calles de anchura igual o superior a 10 metros.
- c) Los sótanos y semisótanos solo podrán ir destinados a almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, y similares, y garajes-estacionamientos.

Art.V.14.4. Construcción

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego, de acuerdo con el CTE, y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llevar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles superen los 60 dBa.

Art.V.14.5. Ventilación

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o forzada. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 4 renovaciones/hora, que deberán ser aprobados por el ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, pudiendo el Ayuntamiento cerrar y total o parcialmente si no fuese así.

Art.V.14.6. Aseos

Los edificios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; un retrete y un lavabo por cada 100 m2 de superficie útil de venta o fracción, con distinción para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse en un vestíbulo o zona de asilamiento.

Los centros comerciales podrán agrupar los servicios sanitarios, el número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

Art.V.14.7. Instalaciones contra incendios

Dispondrá de salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, de acuerdo con el CTE y los servicios de extinción de incendios se estimen necesarios.

Art.V.14.8. Condiciones especiales para establecimientos públicos

Los establecimientos que ejerzan actividades como cines, gimnasios, discotecas, restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares, deberán cumplir las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Creación de una nueva ordenanza de edificación del nuevo uso GRAN SUPERFICIE MINORISTA creando una nueva Sección 10 dentro del Capítulo 2 de Condiciones Particulares del TITULO XII. REGIMEN DEL SUELO URBANO del PGOU vigente:

TITULO XII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2 DE CONDICIONES PARTICULARES

SECCIÓN 10. GRAN SUPERFICIE MINORISTA

Art.XII.2.10.1. Delimitación.

La delimitación será la recogida en los planos correspondientes de la presente MP del PGOU.

Art.XII.2.10.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será libre, a justificar por el proyecto de desarrollo, de acuerdo con las parcelas delimitadas.

NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS: las indicadas en los planos de ordenación.

Por encima de esta altura solo se podrá construir en cuarta planta con un máximo del 10% de la cubierta, separándose como mínimo 10 metros del perímetro de la edificación.

ALTURA: La altura máxima edificable será de 15 metros y tres plantas. Se admite una cuarta planta de altura 3,5 metros, así como elementos arquitectónicos singulares con una altura máxima de 25 metros.

OCUPACION MAXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en planos.

ALINEACION: Libre según proyecto de edificación debiendo dejar en planta baja una galería porticada de dos metros de fondo como mínimo, en el perímetro de las fachadas a viales.

PARCELA MINIMA: 10.000 m², con una longitud mínima de fachada de 50 m. y en el que se pueda inscribir un círculo en su interior de 25 metros de diámetro.

EDIFICABILIDAD: 0,85 m²/m²

No obstante, dadas las especiales peculiaridades de este uso, y para mayor claridad en el cómputo de dicha edificabilidad, se completan las normas generales del PGOU con los siguientes criterios de interpretación:

- Las plantas que tengan la consideración de sótano de uso aparcamiento o instalaciones, no computarán a efectos de techo máximo edificable.
- Las galerías exteriores abiertas computaran al 50% y no computaran los patios cubiertos con monteras acristaladas.
- Las superficies de aparcamiento sobre rasante, cubiertas, pero abiertas por tres lados, no computarán a efectos de edificabilidad.

Art.XII.2.10.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a tipología libre sin distorsionar en el entorno de la ciudad de Arcos, permitiendo soluciones distintas a las tradicionales.

Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco en cualquier material, permitiendo también el uso del cristal.

No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznable o frágiles.

- No se autorizan los cuerpos cerrados volados fuera de las alineaciones establecidas.

- Cornisas y aleros: podrán tener hasta un metro de vuelo.

- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y incluso ajardinadas.

Art.XII.2.10.4. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: Uso Gran Superficie Minorista

Usos compatibles: Hostelería, Empresarial y Servicios Terciarios, cumpliendo las condiciones del PGOU, equipamiento comunitario, deportivo, uso productivo de lavado y engrase de vehículos a motor, estación de suministro de carburantes y aparcamientos.

Usos Prohibidos: Industrial, residencial, hotelero, cementerios, tanatorios y crematorios

Condición suplementaria sobre aparcamientos: Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo la dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

1.11. Fomento de la Participación Ciudadana

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley antes citada, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes. Por otra parte, en cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la citada Ley, y como medio de difusión complementario a la información pública, con objeto de que la población reciba adecuada información, esta se encontrará disponible en la página web municipal.

1.12. Estudio Económico y Financiero

1.12.1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los planeamientos de acuerdo con el artículo 19.1.a.3 de la **LOUA** está: "*un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución*".

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el **artículo 74.1.f del RP** establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable: "*Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico-financiero contendrá, además:*

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio*
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*"

El Estudio Económico-Financiero de la Modificación Puntual pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad económica.

Por tanto, se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

1.12.2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para obtener el presupuesto de ejecución material de la urbanización del sector se toman los valores orientativos del COA de Cádiz, según datos estadísticos, atendiendo a las características dimensionales y de edificabilidad de este.

Por otra parte, se debe asumir los costes de los Sistemas Generales, tanto internos como externos al sector, en la misma proporción que el resto de los sectores del Plan General.

Esta valoración incluye: la urbanización interior y exterior necesaria.

Así mismo se estiman los honorarios de planeamiento y proyectos, y las tasas y tributos a abonar por los mismos.

Todo esto supone un TOTAL de: **5.161.593,47 €**.

Desglosado de la siguiente forma:

URBANIZACIÓN PARCELA Y OBRAS EXTERIORES

Urbanización Vial con todos los servicios	103,52 €/m ² x 7.802 m ² =	807.663,04 €
Tratamiento de espacios libres	62,11 €/ m ² x 6.752 m ² =	419.366,72 €
Viales Peatonales de acceso exterior	62,11 €/m ² x200 m ² =	12.422,00 €
Vial rodado y acerado de acceso exterior	103,52 €/m ² x1.540 m ² =	159.420,80 €
TOTAL PEM		1.398.872,56 €
19 % BI y GG		265.785,79 €
TOTAL CONTRATA		1.664.658,35 €
HONORARIOS Planeamiento y Proyectos		
Modificación Puntual y anexos		36.000,00 €
P. Urbanización	0,065 x 1.398.872,56 € =	90.926,72 €
		126.926,72 €
TASAS y TRIBUTOS		
ICIO - urbanización	4 % x PEM: 1.398.872,56 € =	55.954,90 €
TOTAL URBANIZACIÓN		1.847.539,97 €

1.12.3. GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada, implica unos gastos de gestión que estimamos en un 5% del coste de la urbanización del sector. Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA. Esto supondría:

$$5\% \times 1.847.539,97 \text{ €} = \mathbf{92.377,00 \text{ €}}$$

1.12.4. COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores, suponemos que será innecesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

1.12.5. RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

COSTES TOTALES

Costes de urbanización	1.664.658,35 €
Gestión	92.377,00 €
	1.757.035,35 €

1.12.6. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Para ello se tiene en cuenta un valor medio de venta de suelo (en relación con la edificabilidad asignada al mismo).

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

TOTAL INGRESOS

Superficie suelo bruto	32.186 m ² s
Edificabilidad de uso productivo	27.500 m ² t
Valoración	0,90 x 27.500 m ² t x 350 €/m ²
	8.662.500 €

1.12.7. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

La Memoria de Viabilidad Económica es un documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar al resto de documentos que legitimen la ordenación y ejecución de las actuaciones. Su objetivo es asegurar la viabilidad de la actuación económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los elementos del art. 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción. Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora, que representa el 11,69 % de la inversión a realizar, dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

1.12.8. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

1.12.9. PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

Las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la LOUA serán las siguientes:

- Proyecto de Reparcelación plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual.
- Proyecto de Urbanización plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación.
- Obras de urbanización plazo máximo de comienzo doce meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Plazos de Licencia de Edificación doce meses desde la recepción de la urbanización.

1.13. Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica

1.13.1. ANTECEDENTES CONTEXTO LEGAL

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.»

En especial se ha seguido la interpretación realizada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo en su sentencia 937/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, de la que creemos conveniente transcribir los siguientes párrafos:

«[...] en la misma STS de 30 de marzo de 2015, de precedente cita, hemos procedido a diferenciar los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF) y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), en los siguientes términos, que hemos reproducido en las posteriores SSTs: "Conviene aclarar

que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística"

Así mismo, al amparo de este artículo, la Ley 2/2013 de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), introduce como contenido documental propio de los instrumentos de planeamiento, el informe de sostenibilidad económica en los términos que indica la modificación del apartado 1.a).3. del artículo 19 que queda redactado del siguiente modo:

«3.- En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.»

1.13.2.-DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La Modificación Puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera, objeto de este análisis económico, es un suelo urbano calificado como Terciario, con una superficie de 32.286 m².

El ámbito de actuación es: Parcela de Suelo Urbano de uso Terciario con referencia catastral 7907401TF4770N0001AE, procedente de la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, y después de seis años se aprobó definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario.

Con la modificación la calificación del suelo pasa a ser urbano con la calificación de Terciario Gran Superficie Minorista, al que le es de aplicación las normas urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Fra., concretamente los definidos en la sección 5ª Terciario, con una nueva ordenanza específica para Gran Superficie Minorista.

La innovación de la parcela supone un aumento del aprovechamiento lucrativo máximo de 7.500 m² a 27.500 m², deberá contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad

de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro(art.36.2ª).

De acuerdo con el art.17 de la LOUA, la parcela de referencia si se considera como un sector de suelo urbano no consolidado que deberá cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación previstos en la LOUA:

- La densidad no se ve afectada al no tratarse de un uso residencial, y la edificabilidad es adecuada y acorde con el modelo adoptado de ordenación general, y por tanto proporcionada a la caracterización del municipio, quedando 0,85 m2/m2 por debajo del resto de parcelas con la misma calificación.

- Las reservas para dotaciones, espacios libres y equipamiento deberán localizarse en la zona perimetral de la actuación de forma congruente con los criterios establecidos en el art.9 de la LOUA, de acuerdo con las necesidades de la población: garantizando la proporcionalidad entre los usos lucrativos y la dotaciones, y mejorando la relación existente, ya que no existía ninguna previsión, se procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones, por ello se considera innecesario en esta parcela de uso terciario privado la situación de equipamientos, debiendo concentrarse las cesiones en "Espacios Libres de uso y dominio público".

Se trata de un suelo urbano cuyo uso característico es terciario, por lo que de acuerdo con el art.17.2ºb le corresponde la cesión entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie.

De acuerdo con el art.45 podría considerarse como un suelo urbano consolidado, por no precisar una actuación de transformación urbanística debido a contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas. Aunque precisa de un incremento de dotaciones, servicios y urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente derivado de un aumento de edificabilidad, densidad, o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya, no existiendo aéreas homogéneas de suelo terciario en Arcos de la Frontera, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

En cualquier caso, la relación entre la media de edificabilidad y la media dotacional del sector, considerando como tal todo el suelo urbano no consolidado (unidades de actuación y planes parciales), no se ve alterada, no siendo necesarias por tanto medidas compensatorias.

Según lo dispuesto en el art. 55.2. de la LOUA, sobre el Régimen del Suelo Urbano no Consolidado no incluido en unidades de ejecución, las cesiones serán las mismas prescritas para el suelo urbanizable, debiendo ceder el diez por ciento de la superficie urbanizada para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. Es decir, 20.000 m2 (27.500-7.500), lo supone una cesión al ayuntamiento de 2.000 m2 de techo.

De acuerdo con el mismo artículo la cesión del aprovechamiento imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, o sus equivalentes económicos.

No existiendo aéreas homogéneas de suelo terciario en Arcos de la Frontera, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

1.13.2.1.-CUADROS-RESUMEN

La modificación ordena pormenorizadamente el conjunto del suelo urbano que determina, el esquema anterior contiene los datos de superficies y edificabilidades de la ordenación.

1.13.2.2.-COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN

1.13.2.2.1.-Ejecución de la urbanización

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, obras exteriores de acceso, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las

parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

En **SUELO URBANO**, las obras de implantación de nuevos servicios estas correrán a cargo de las actuaciones aisladas a sufragar por los propietarios tal como se determina en la normativa.

1.13.2.2.-Construcción de equipamientos públicos

El desarrollo no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

Por las características del sector y su uso terciario no prevé la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, de los que el Ayuntamiento ya dispone de la previsión urbanística del suelo de equipamientos necesarios.

Y como puede apreciarse en los planos de ordenación se trata de un suelo SIPS de pequeñas dimensiones aptos para pequeñas instalaciones para disponer de actividades complementarias al servicio de la población que pueden establecerse en régimen de concesión.

1.13.3.-IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

1.13.3.1.-IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Centro Comercial de El Retiro, no supone coste para la administración.

1.13.3.2.-MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

En función de los datos facilitados por el ayuntamiento de Arcos de la Frontera, relativos al estudio de sostenibilidad económica de la revisión del PGOU 2022.

1.13.3.2.1.-Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 16,32 €/Hab/año de mantenimiento del viario.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando la conversión que plantea la Revisión del PGOU (2,4 hb/viv y 1 hb/50 m² de terciario): 27.550 m² terciario/50 m²/hb = 550 hb.

$$16,32 \text{ €/hab/año} \times 550 \text{ hb} = 8.976 \text{ €}$$

1.13.3.2.2.-Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones

de alumbrado, que serán a cargo del Centro Comercial.

Se considera un valor de mantenimiento 2,54 €/m2 de zonas verdes.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior de zonas verdes asciende a:
 $2,54 \text{ €/m}^2/\text{año} \times 6.752 \text{ m}^2 = 17.150,88 \text{ €/año}$ a cargo del Centro Comercial.

Respecto a la conservación del mobiliario urbano, se incluye la reposición, reparación y mantenimiento del mismo, siendo la valoración actual de: **6,46 €/hab/año**

Por tanto, aplicando la conversión que plantea la Revisión del PGOU (2,4 hb/viv y 1 hb/50 m2 de terciario): $27.500\text{m}^2 \text{ terciario}/50 \text{ m}^2 = 550 \text{ hb}$

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior:

$6,46\text{€/hab/año} \times 550 \text{ hb} = 3.553 \text{ €/año}$

1.13.3.2.3.-Infraestructuras de abastecimiento de agua potable.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

1.13.3.2.4.-EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

1.13.3.2.5.-Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

1.13.3.2.6.-Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

1.13.3.2.7.-Consumo y Conservación Alumbrado público

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Centro Comercial.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye en el número de beneficiarios del mismo: 15,05 €/viv/año.

Por tanto, aplicando la conversión que plantea la Revisión del PGOU (2,4 hb/viv y 1 hb/50 m2 de terciario): $27.500\text{m}^2 \text{ terciario}/50 \text{ m}^2/2,4 \text{ hb/viv} = 229,16 \text{ viv}$

$15,05 \text{ €/viv/año} \times 229,16 \text{ viv} = 3.448,96 \text{ €}$

1.13.3.3.-PRESTACIÓN DE SERVICIOS

1.13.3.3.1.-Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no debe suponer carga para el ayuntamiento.

El importe unitario por del servicio de recogida y tratamiento de residuos por habitante es de 113,85 €/hab/año

Por lo tanto sería: 113,85 €/hab/año x 550 hb (27.500m²terciario/50 m²) = 62.617,50 €/año

1.13.3.3.2.-Limpieza viaria

El coste de limpieza del viario, implica un coste de **16,32 €/hab/año**.

Por lo tanto sería: 16,32 €/hab/año x 550 hb (27.500m²terciario/50 m²) = 8.976 €/año

1.13.3.3.2.-Coste del déficit de funcionamiento del servicio de transporte

El déficit del servicio público de transportes por habitantes de **1,93 euros/hab/año**.

Por tanto sería de: 1,93€/hab/año x 550 hb = 551,93 €/año

1.13.3.4.-INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen.
- Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Impuesto de Actividades Económicas.
- Impuesto sobre Construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos.
- Impuesto de circulación de vehículos a motor.
- Tasas de vados de vehículos.
- Tasas de basuras.
- Tasas de abastecimiento de agua.
- Tasas de alcantarillado.
- Tasas de depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunas de ellos son puntuales. Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Las tasas de la Licencia de Obras y de primera ocupación.
- Las tasas por autorizaciones de actividades: instalación y funcionamiento de una actividad.
- El impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías).

Una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, es lo que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales es homogénea en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén contruidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales.
- El impuesto de tasas de vado.
- Ingresos Patrimoniales.

Los Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos: Impuesto de Bienes inmuebles (IBI, El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

1.13.3.4.1.-Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden a la nueva edificación supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

Se estima el IBI anual en 2 €/m2, es decir 55.000 €/año.

1.13.3.4.2.-Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la urbanización, construcción de dos plantas de aparcamiento de 15.149 y edificación terciaria de 27.500 m2 prevista en la modificación puntual, se calcula el PEM:

- 7.802 m2 viario con todas las instalaciones a 103,52 €/m2	600.105,44 €
- 6.752 m2 de zonas verdes a 62,11 €/m2	376.386,60 €
- 33.930 m2 de aparcamientos subterráneos a 372,67 €/m2	12.644.693,10 €
- 27.500 m2 de centro comercial a 869,57 €/m2	23.913.175,00 €
- 200 m2 de viario exterior peatonal a 62,11 €/m2	12.422,00 €
- 1.540 m2 de vial acceso exterior a 103,52 €/m2	159.420,80 €
 TOTAL PEM	 37.706.202,94 €

La tasa en el Ayuntamiento de Arcos de la Fra. Es del 1% y el ICIO del 3 %, es decir la cantidad total es de 1.508.248,12 €.

1.13.3.5.-BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

GASTOS

- El coste anual de mantenimiento de la red viaria asciende a: 8.976 €/año, que corresponde al Centro Comercial.
- El coste anual de mantenimiento de las zonas verdes asciende a: 17.150,88 €/año a cargo del Centro Comercial.
- El coste anual de mantenimiento del mobiliario urbano asciende a: 3.553 €/año a cargo del Centro Comercial.
- El coste anual de mantenimiento y consumo alumbrado público: 3.448,96 €/año a cargo del

Centro Comercial.

- El coste anual de la recogida y tratamiento de residuos asciende a: 62.617,50 €/año a cargo del Centro Comercial.
- El coste anual de limpieza viaria asciende a: 8.976 €/año a cargo del Centro Comercial.
- El coste anual del déficit del servicio de transporte: 551,93 €/año a cargo del Centro Comercial.

**TOTAL GASTOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACION (centro comercial):
105.274,27 €/año**

INGRESOS

TASAS Y LICENCIAS: 1.508.248,12 €

IBI EDIFICACIONES: 55.000,00 €/año

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

1.13.4.-ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la modificación puntual están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso terciario, por lo que se entiende que se refuerzan las previsiones del PGOU y se potencia el desarrollo económico de la población.

1.13.5.-CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del suelo terciario de El Retiro de Arcos de la Fra. es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, la presente modificación puntual es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

Arcos de la Frontera, abril de 2022
EL ARQUITECTO

Fdo. José Manuel Romero Lora

2. PLANOS

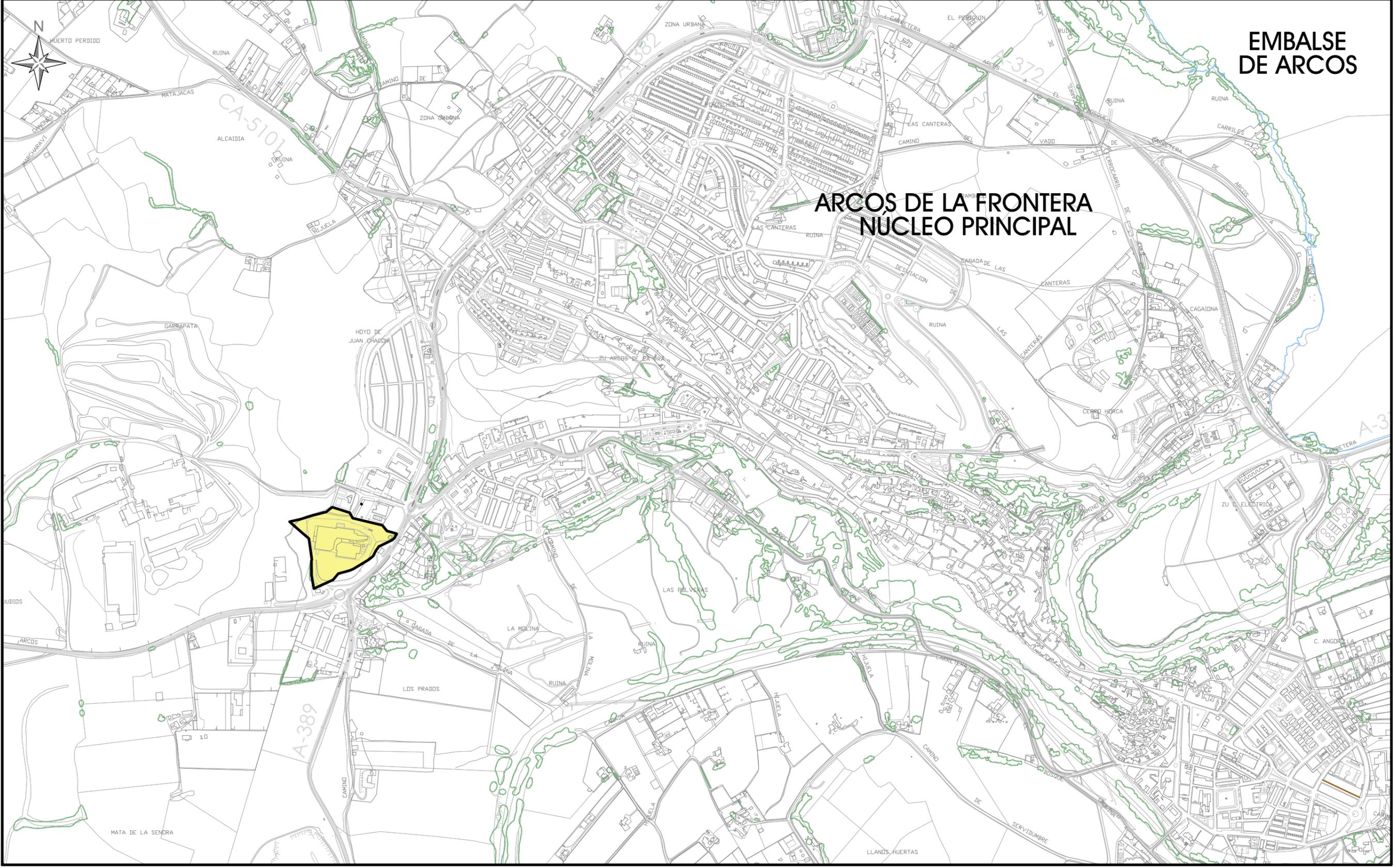
Información

- 2.1. Plano Situación.
- 2.2. Plano Emplazamiento Georreferenciado
- 2.3. Ortofoto
- 2.4. Clasificación y Categorías, PGOU Adaptación LOUA
- 2.5. Sistemas Generales, PGOU Adaptación LOUA
- 2.6. Usos Globales, PGOU Adaptación LOUA

Ordenación

- 2.7. Clasificación y Categorías, MP nº57 PGOU
- 2.8. Usos Globales MP nº57 PGOU
- 2.9. Ordenación MP nº57 PGOU
- 2.10 Imagen Urbana MP nº57 PGOU

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



EMBALSE DE ARCOS

**ARCOS DE LA FRONTERA
NÚCLEO PRINCIPAL**

LEYENDA

 Parcela suelo urbano de uso terciario
Referencia Catastral 7907401TF4770N0001AE

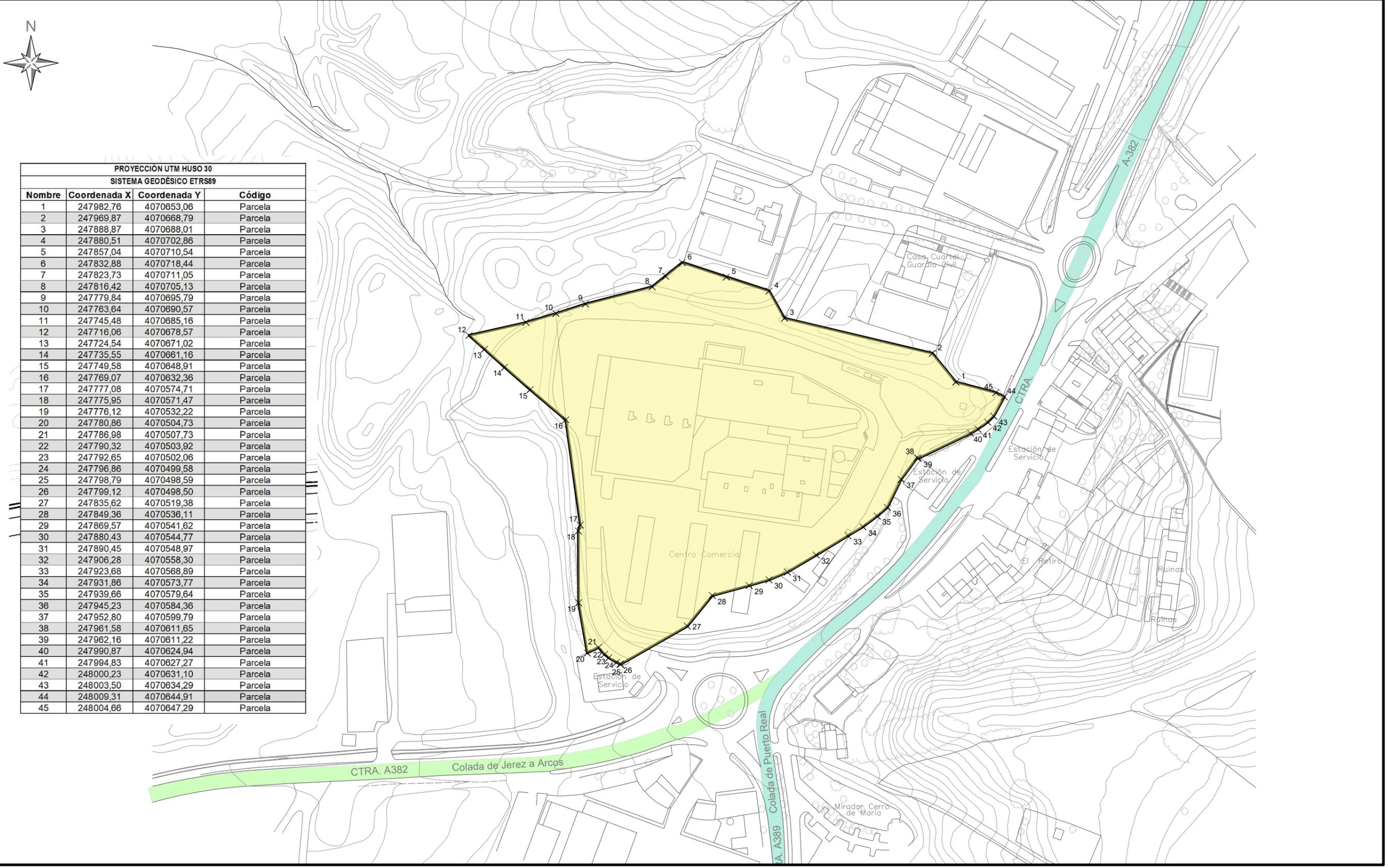
RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN EL RETIRO.**

PLANO INFORMACIÓN - SITUACIÓN		01
Plano	Nº plano	
EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Mayo 2022	1:10.000
Promotor	Fecha	Escala

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



PROYECCIÓN UTM HUSO 30 SISTEMA GEODÉSICO ETRS89			
Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Código
1	247982,76	4070653,06	Parcela
2	247969,87	4070668,79	Parcela
3	247888,87	4070688,01	Parcela
4	247880,51	4070702,86	Parcela
5	247857,04	4070710,54	Parcela
6	247832,88	4070718,44	Parcela
7	247823,73	4070711,05	Parcela
8	247816,42	4070705,13	Parcela
9	247779,84	4070695,79	Parcela
10	247763,64	4070690,57	Parcela
11	247745,48	4070685,16	Parcela
12	247716,06	4070678,57	Parcela
13	247724,54	4070671,02	Parcela
14	247735,55	4070661,16	Parcela
15	247749,58	4070648,91	Parcela
16	247769,07	4070632,36	Parcela
17	247777,08	4070574,71	Parcela
18	247775,95	4070571,47	Parcela
19	247776,12	4070532,22	Parcela
20	247780,86	4070504,73	Parcela
21	247786,98	4070507,73	Parcela
22	247790,32	4070503,92	Parcela
23	247792,65	4070502,06	Parcela
24	247796,86	4070499,58	Parcela
25	247798,79	4070498,59	Parcela
26	247799,12	4070498,50	Parcela
27	247835,62	4070519,38	Parcela
28	247849,36	4070536,11	Parcela
29	247869,57	4070541,62	Parcela
30	247880,43	4070544,77	Parcela
31	247890,45	4070548,97	Parcela
32	247906,28	4070558,30	Parcela
33	247923,68	4070568,89	Parcela
34	247931,86	4070573,77	Parcela
35	247939,66	4070579,64	Parcela
36	247945,23	4070584,36	Parcela
37	247952,80	4070599,79	Parcela
38	247961,58	4070611,65	Parcela
39	247962,16	4070611,22	Parcela
40	247990,87	4070624,94	Parcela
41	247994,83	4070627,27	Parcela
42	248000,23	4070631,10	Parcela
43	248003,50	4070634,29	Parcela
44	248009,31	4070644,91	Parcela
45	248004,66	4070647,29	Parcela

LEYENDA

- Superficie parcela de suelo urbano uso terciario = 32.186 m²
- Vía pecuaria: Colada de Jerez a Arcos
- Vía pecuaria: Colada de Puerto Real

RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM
JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN EL RETIRO.**

PLANO INFORMACIÓN - EMPLAZAMIENTO GEORREFERENCIADO <small>Plano</small>	02 <small>Nº plano</small>
EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U. <small>Promotor</small>	Mayo 2022 <small>Fecha</small>
1:2.000 <small>Escala</small>	

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



RL

ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM
JM ROMERO LORA

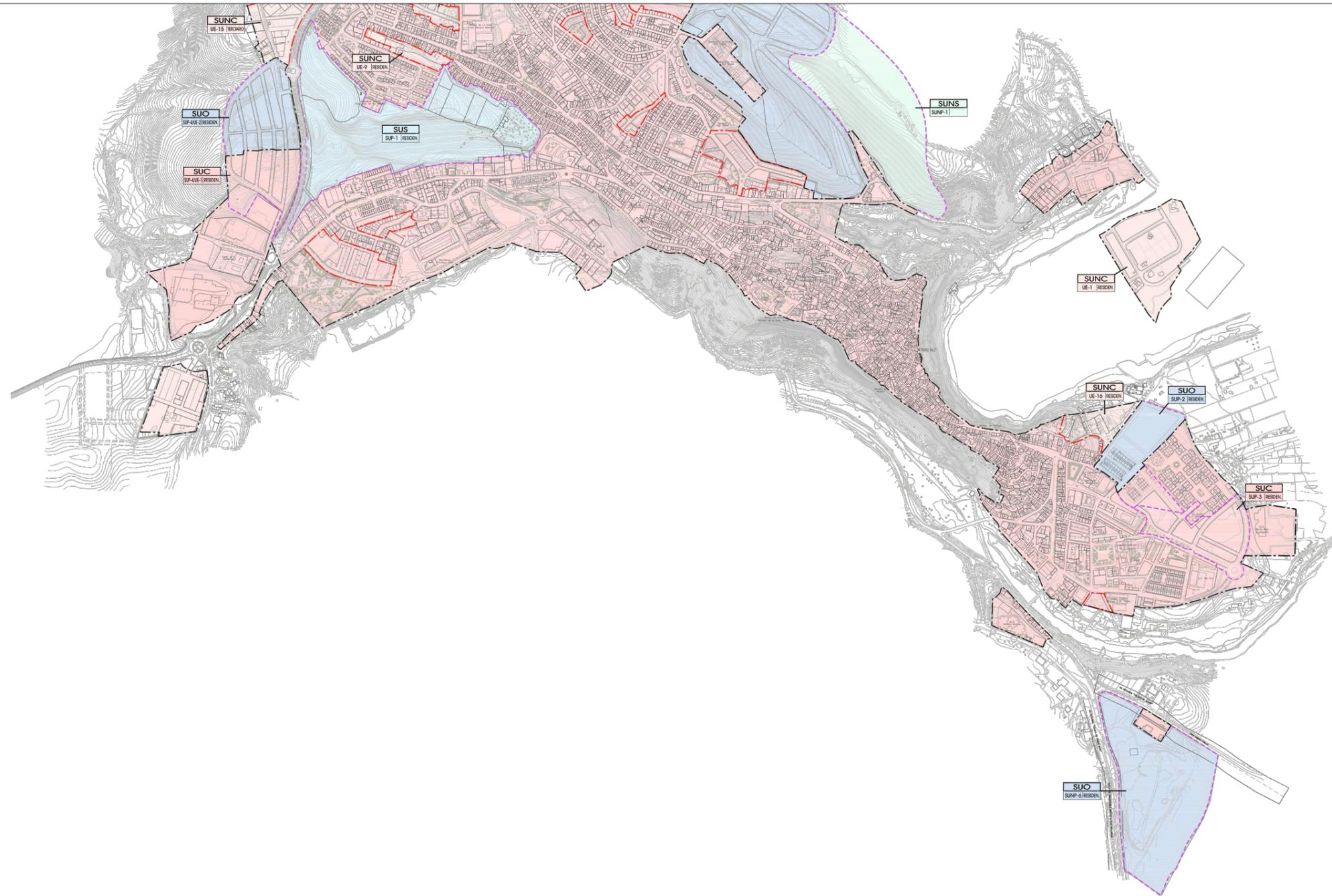
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN EL RETIRO.**

Plano **PLANO INFORMACIÓN - ORTOFOTOGRAFIA** Nº plano **03**

Promotor **EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.** Fecha **Mayo 2022** Escala **1:2.000**

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



CLASIFICACIÓN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO / GESTIÓN		CLASIFICACIÓN DE SUELO		CUADRO DESCRIPTIVO				
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO CONSOLIDADO	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">CLASIFICACIÓN DE SUELO</th> </tr> <tr> <th>ÁMBITO DE ORIGEN</th> <th>USO</th> </tr> </table>	CLASIFICACIÓN DE SUELO		ÁMBITO DE ORIGEN	USO
CLASIFICACIÓN DE SUELO								
ÁMBITO DE ORIGEN	USO							
	DELIMITACIÓN UNIDAD DE ORIGEN		SUELO URBANIZABLE ORDENADO					
	DELIMITACIÓN SECTOR DE ORIGEN		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
			SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					

ARCOS **FRONTERA**

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
Junio 2010

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL
A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

1 Clasificación y Categorías
de Suelo Urbano y Urbanizable

E: 1/6000

RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

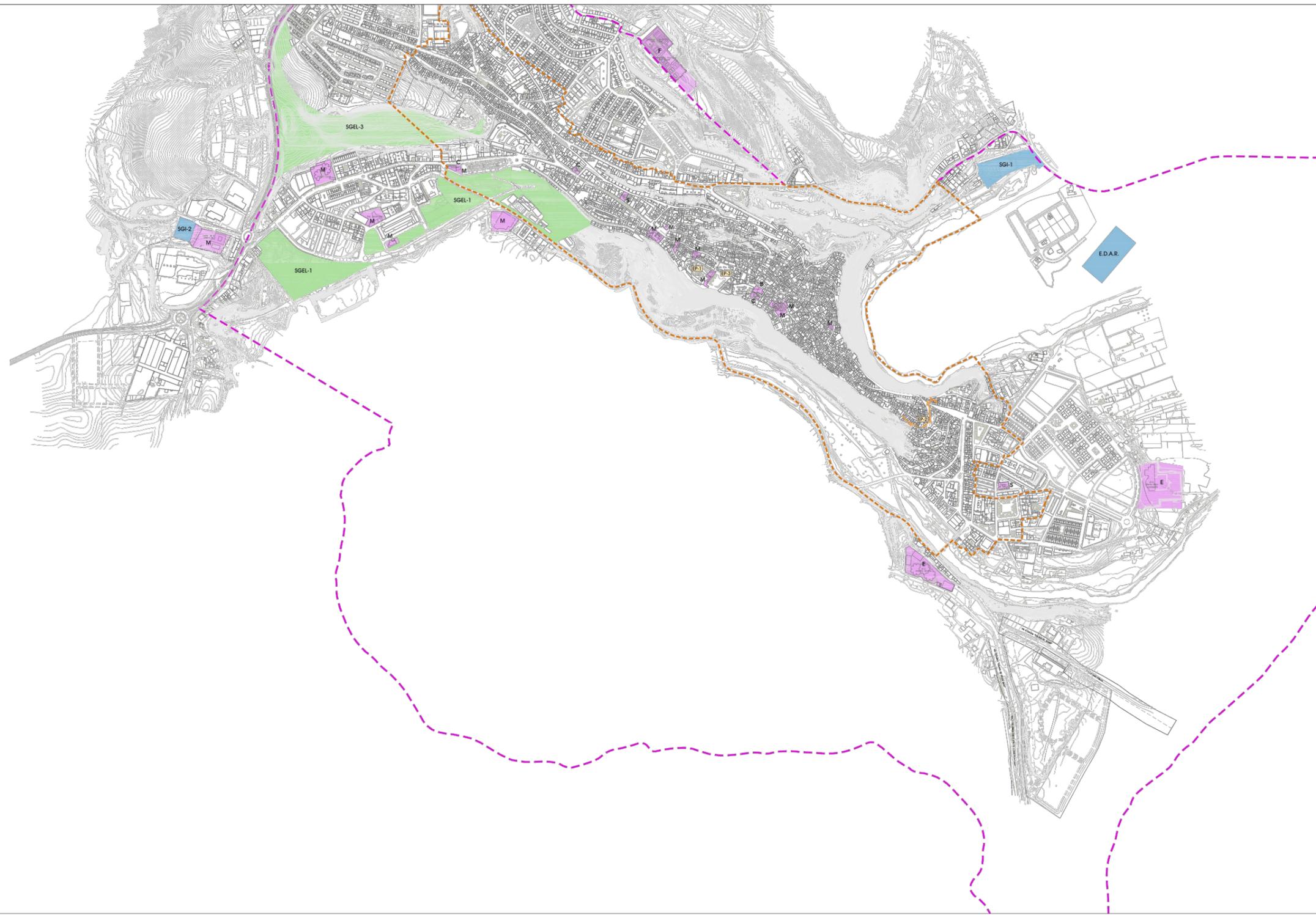
JM

JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN EL RETIRO.**

Plano	PLANO INFORMACIÓN - CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS.	Nº plano	04
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha	Mayo 2022
		Escala	s/e

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, su autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



DELIMITACIÓN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
 - - - - - DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
 - - - - - DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL CENTRO HISTÓRICO
 - - - - - DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE BIC DECLARADO

ELEMENTOS PROTEGIDOS
 EP-1 ALCÁZAR (BIC. MONUMENTO BOE 25/06/1985)
 EP-2 MURALLA URBANA (BIC. MONUMENTO BOE 25/06/1985)
 EP-3 IGLESIA DE SANTA MARIA DE LA ASUNCIÓN (BIC. MONUMENTO GACETA 04/06/1931)
 - - - - - Entorno de protección D. Adicional 4º Ley 14/2007

SISTEMAS GENERALES
 SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
 SGEL-1 LA FERIA
 SGEL-2 EL SANTISCAL
 SGEL-3 CERRO DE LA REINA
 SGEL-4 SAN JORGE
 SGEL-5 JEDULA

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
 B COMERCIAL
 C CULTURAL
 D DEPORTIVO
 E EDUCACIONAL
 F CEMENTERIO
 M ADMINISTRATIVO
 R RELIGIOSO
 S SANITARIO

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
 SGI-1 ESTACIÓN POTABILIZADORA
 SGI-2 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
 SGI-3 ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (JEDULA)
 E.D.A.R.

ARCOS
 DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
 Junio 2010
 ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL
 A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

FRONTERA
 5 Sistemas Generales
 Ámbitos de Protección

E: 1/8000

RL
 ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM ROMERO LORA
 COAC nº: 205
 josemanuelromerolora@gmail.com
 Cerro de la Reina, 49
 11.630 Arcos de la Fra.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA. PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO.

Plano	PLANO INFORMACIÓN - SISTEMAS GENERALES.	Nº plano	05
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha	Mayo 2022
		Escala	s/e

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



<p>ZONAS Y SECTORES DE USO GLOBAL</p> <p>--- DELIMITACIÓN DE ZONA DE USO GLOBAL</p>	<p>USOS GLOBALES</p> <p>USO GLOBAL RESIDENCIAL</p> <p>USO GLOBAL INDUSTRIAL</p> <p>USO GLOBAL TERCIARIO</p> <p>USO GLOBAL TURÍSTICO</p>	<p>CUADRO DESCRIPTIVO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONA/SECTOR</th> <th>USO GLOBAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NÚMERO</td> <td>ESPECIALIDAD GLOBAL</td> </tr> <tr> <td>PLANEAM. ORIGEN</td> <td>DENSIDAD GLOBAL</td> </tr> </tbody> </table>	ZONA/SECTOR	USO GLOBAL	NÚMERO	ESPECIALIDAD GLOBAL	PLANEAM. ORIGEN	DENSIDAD GLOBAL
ZONA/SECTOR	USO GLOBAL							
NÚMERO	ESPECIALIDAD GLOBAL							
PLANEAM. ORIGEN	DENSIDAD GLOBAL							

ARCOS **FRONTERA**

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
Junio 2010

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL
A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

8 Usos Globales
Zonas y Sectores

E: 1/8000

RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO

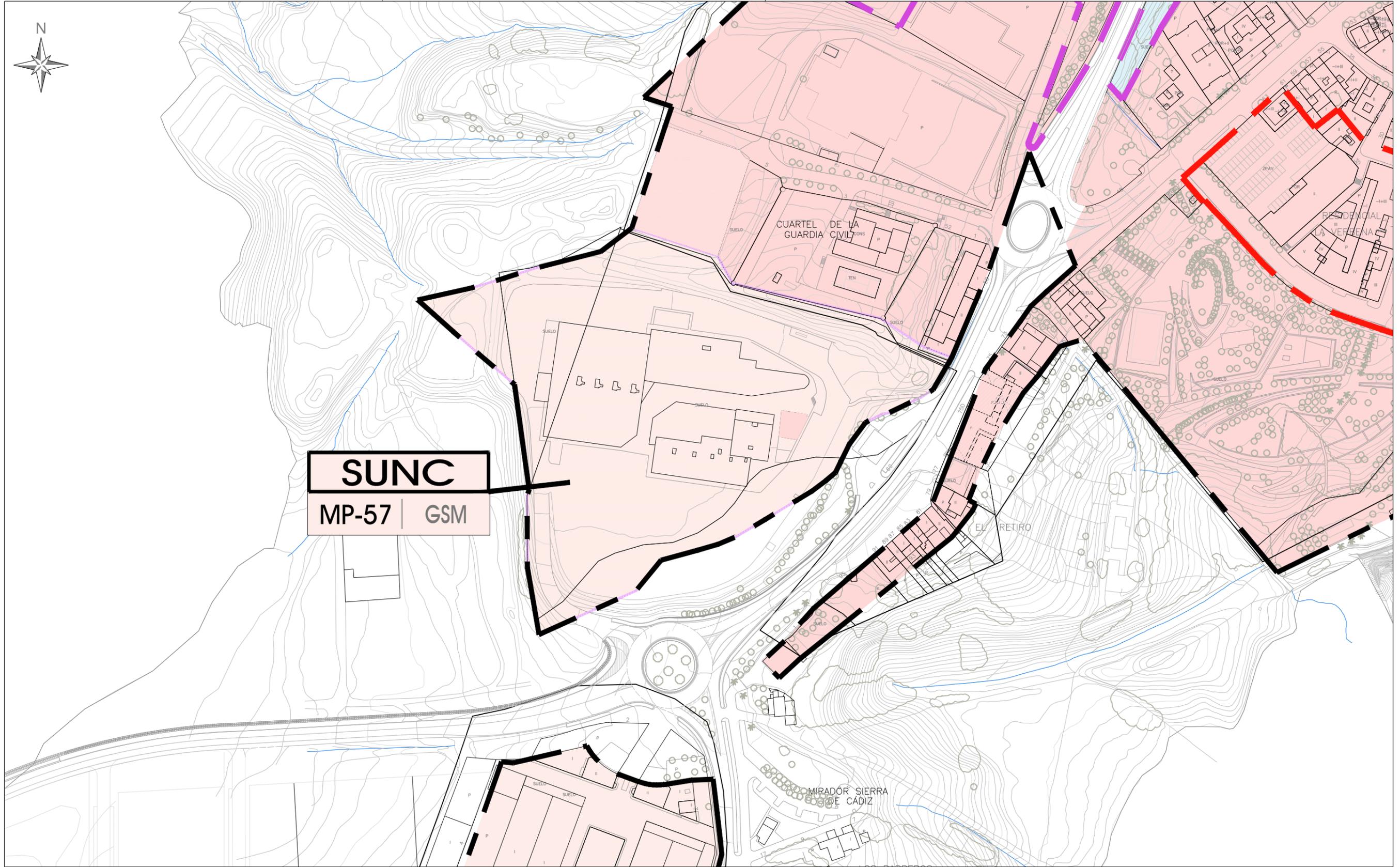
JM

JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN EL RETIRO.**

Plano	PLANO INFORMACIÓN - USOS GLOBALES.	06 Nº plano
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha
		Mayo 2022 Escala s/e

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



- 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

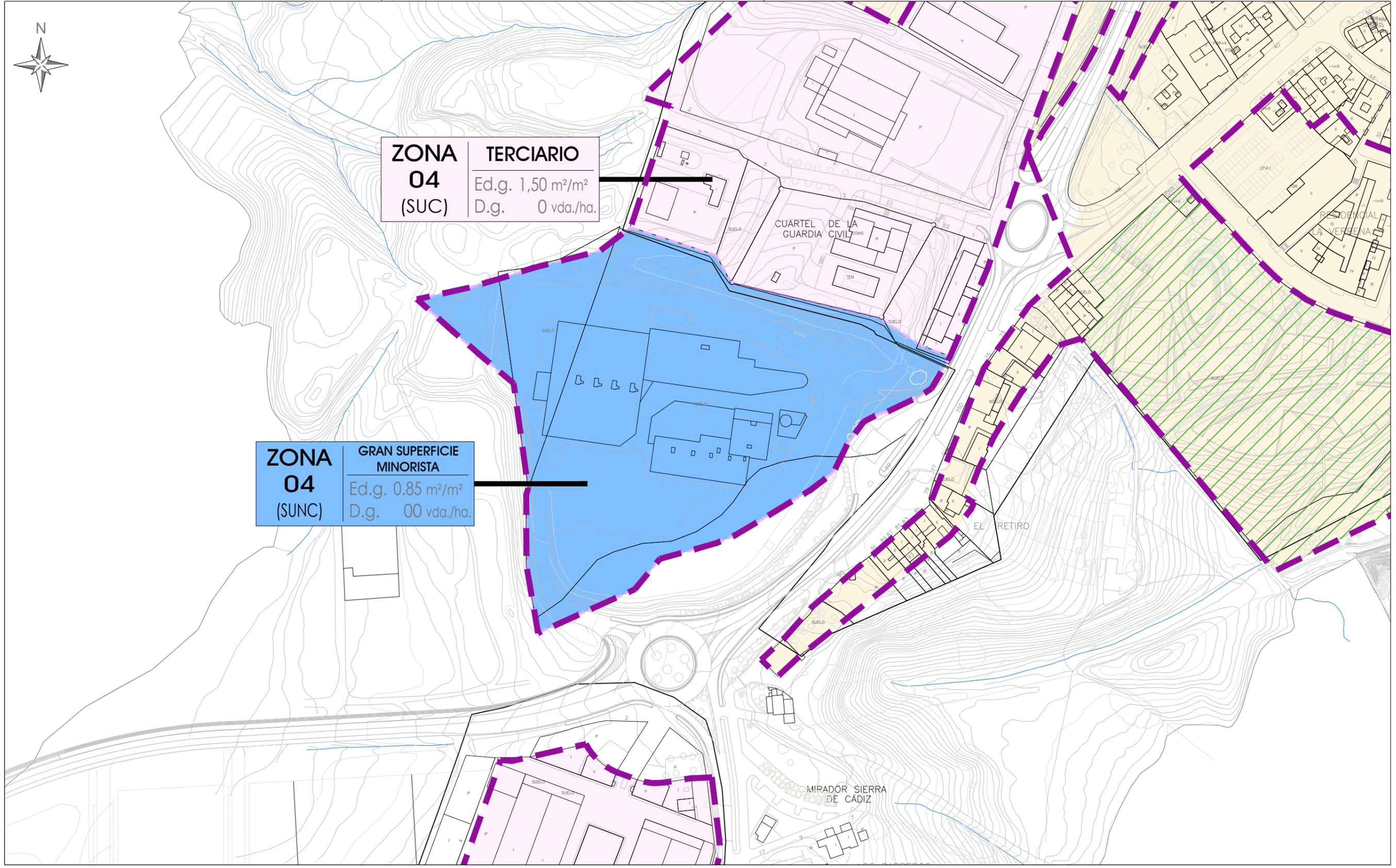
CLASIFICACIÓN DE SUELO	
ÁMBITO DE ORIGEN	USO

RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO
JM
JM ROMERO LORA
 COAC nº: 205
 josemanuelromerolora@gmail.com
 Cerro de la Reina, 49
 11.630 Arcos de la Fra.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA. PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO.

Plano	PLANO ORDENACIÓN - CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS - MP Nº57 PGOU	07 Nº plano
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha
	Mayo 2022	1:2.000 Escala

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



ZONA 04 (SUC) TERCARIO
 Ed.g. 1,50 m²/m²
 D.g. 0 vda./ha.

ZONA 04 (SUNC) GRAN SUPERFICIE MINORISTA
 Ed.g. 0,85 m²/m²
 D.g. 00 vda./ha.

ZONAS Y SECTORES DE USO GLOBAL
 - - - - - DELIMITACIÓN DE ZONA DE USO GLOBAL

- USOS GLOBALES
- USO GLOBAL RESIDENCIAL
 - USO GLOBAL INDUSTRIAL
 - USO GLOBAL TERCARIO
 - USO GLOBAL TURÍSTICO
 - USO GLOBAL GRAN SUPERFICIE MINORISTA

TERRENOS AFECTOS A SISTEMA GENERAL

CUADRO DESCRIPTIVO

ZONA/SECTOR NÚMERO PLANEAM. ORIGEN	USO GLOBAL EDIFICABILIDAD GLOBAL DENSIDAD GLOBAL
--	--

RL
 ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM
JM ROMERO LORA
 COAC nº: 205
 josemanuelromerolora@gmail.com
 Cerro de la Reina, 49
 11.630 Arcos de la Fra.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA. PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCARIO EN EL RETIRO.

Plano	PLANO ORDENACIÓN - USOS GLOBALES - MP Nº57 PGOU	Nº plano	08
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha	Mayo 2022
		Escala	1:2.000

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

PARCELAS DE USO TERCIARIO

- GRAN SUPERFICIE MINORISTA = 13.965 m² (43%)
- TERCIARIO = 2.453 m² (8%)

----- RETRANQUEO MÍNIMO DE 2 M EN PLANTA BAJA PARA GALERÍA COMERCIAL

CESIONES

- SIPS = 1.214 m² (4%)
- VIARIO PÚBLICO = 7.802 m² (24%)
- ESPACIOS LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO = 6.752 m² (21%)

SLU-A = 1.617 m²
 SLUP-B = 4.893 m²
 SLUP-C = 242 m²

CESIÓN 10% INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO = 2.000 m²

SUPERFICIE PARCELA = 32.186 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 27.500 m²
 Superficie Minorista = 25.000 m² (1,790 m²/m²)
 Terciario = 2.500 m² (1,019 m²/m²)

PLAZAS DE APARCAMIENTO

EN VIARIO = 150 PLAZAS

BAJO RASANTE (II PLANTAS) = 550 PLAZAS
 Dotación de mas de tres plazas de aparcamiento bajo rasante por cada cien metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Y carga y descarga de mercancías.



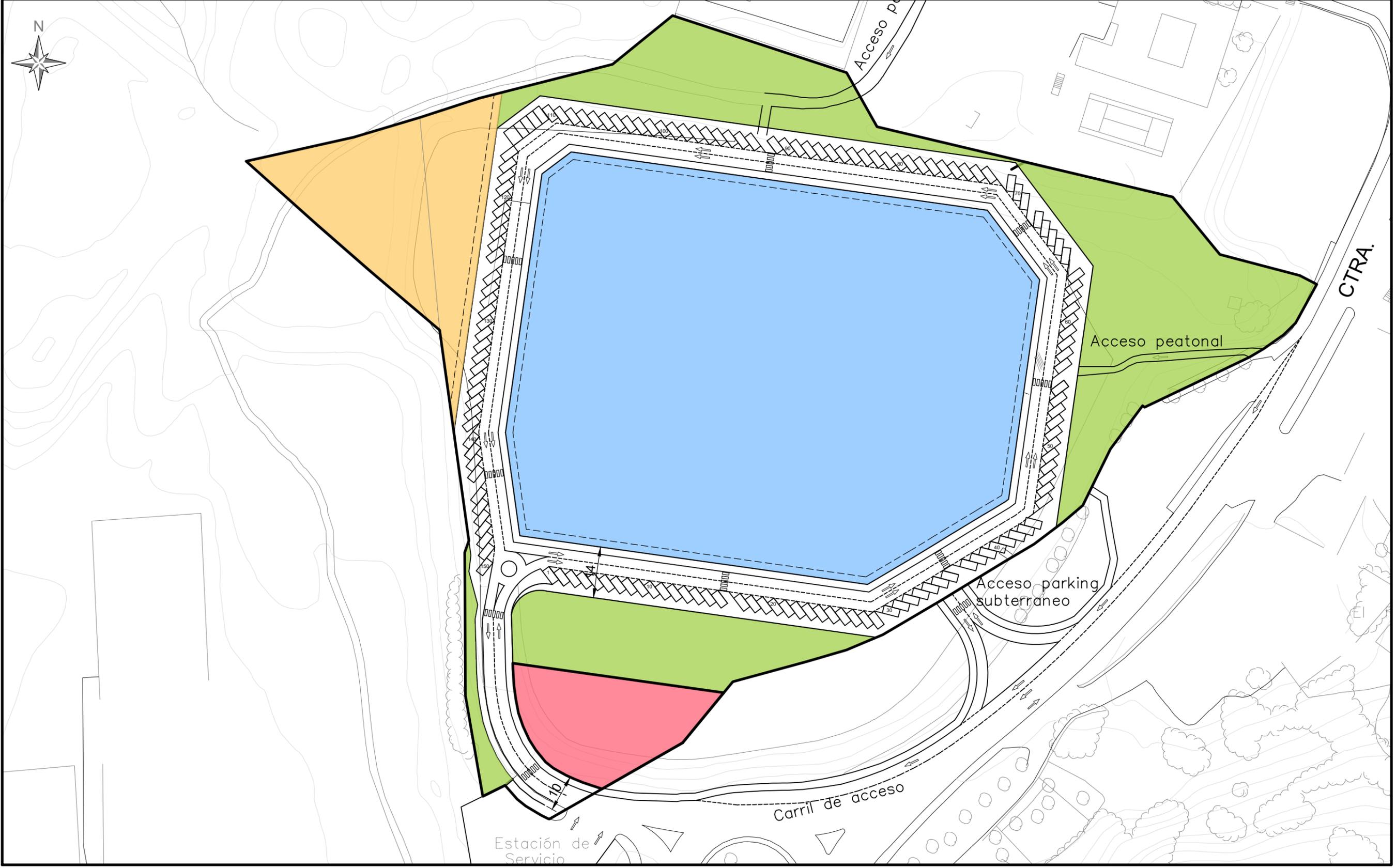
RL
 ARQUITECTURA Y URBANISMO

JM
JM ROMERO LORA
 COAC nº: 205
 josemanuelromerolora@gmail.com
 Cerro de la Reina, 49
 11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
 PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
 TERCIARIO EN EL RETIRO.**

Plano	PLANO ORDENACIÓN - MP N°57 PGOU	Nº plano	09
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha	Mayo 2022
		Escala	1:1.000

NOTA: "El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Manuel Romero Lora, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo."



RL
ARQUITECTURA Y URBANISMO
JM
JM ROMERO LORA
COAC nº: 205
josemanuelromerolora@gmail.com
Cerro de la Reina, 49
11.630 Arcos de la Fra.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRA.
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN EL RETIRO.**

Plano	PLANO ORDENACIÓN - IMAGEN URBANA MP Nº57 PGOU	Nº plano	10
Promotor	EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Fecha	Mayo 2022
		Escala	1:1.000

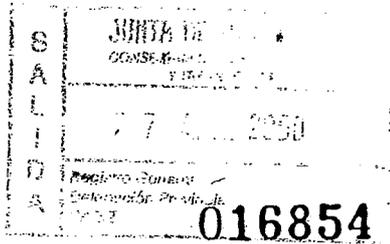
3. ANEXOS

- 3.1. Acuerdo CPOTU.
- 3.2. Publicación BOP.
- 3.3. Documentación MP N°19 PGOU Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Terciario en El Retiro AD 24/04/2000.
- 3.4. Fotografías de estado actual.
- 3.5. Plan de Movilidad
- 3.6. Documento Ambiental Estratégico.
- 3.7. Estudio Acústico.
- 3.8. Valoración del Impacto en Salud.
- 3.9. Informe Ambiental Estratégico Favorable 02/06/2020
- 3.10. Informe compañía suministradora de energía eléctrica y de la concesionaria de abastecimiento de agua y saneamiento.
- 3.11. Certificación Registral de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a la iniciación del expediente según dictamina la disposición adicional 9ª del RDL 7/2015 de 30 de octubre TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3.1. Acuerdo CPOTU 24/04/2000

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial



25 de abril de 2000

Destinatario

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Fecha ARP/LVP

Su referencia

Nuestra referencia

Asunto

Rdo. Acuerdo CPOTU de fecha
24 de abril de 2000 Pto. 03

11630 ARCOS DE LA FRONTERA

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en reunión celebrada el día 24 de abril de 2000, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

PUNTO 3º.- Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes a la Modificación Puntual de elementos número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, relativa a reclasificación de parcela de Suelo No Urbanizable de carácter general a Suelo Urbano de uso terciario, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 14 de abril de 2000, visto asimismo que con fecha 13 de marzo de 2000 se emite por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente Declaración de Impacto Ambiental viable, y en virtud de la competencia atribuida por el artº 118.3.a) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, en relación con el artº 12.10º del Decreto 77/1994, de 5 de abril (B.O.J.A nº 83 de 7 de junio), por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de elementos número 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, relativa a reclasificación de parcela de Suelo No Urbanizable de carácter general a Suelo Urbano de uso terciario tramitada por el Ayuntamiento.

SEGUNDO: Ello no obstante, con carácter previo al diligenciado de aprobación definitiva, el Ayuntamiento incorporará al documento técnico de Modificación Puntual, plano de alineaciones y rasantes de la parcela objeto de la modificación, a escala



adecuada acotado y debidamente diligenciado, para una concreta interpretación de sus determinaciones como suelo urbano.

TERCERO: La documentación relacionada en el Dispositivo anterior será remitida por el Ayuntamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes al efecto de proceder al diligenciado de aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual, dándose conocimiento de ello a esta Comisión con posterioridad.

La presente Resolución se publicará en el B.O.P. de acuerdo con lo previsto en el artº 30 del Decreto 77/1994 y se notificará al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y a los interesados. Ello sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en el artº 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/94, de 30 de diciembre.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de **DOS MESES** contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO


Fdo.: José J. De Mier Guerra.

3.2. Publicación BOP.

Tipo de Licitación: 15.000.000 ptas. (90.151,82 euros) IVA incluido.
Duración del Contrato: El plazo de entrega del proyecto así como del suministro necesario para la ejecución del mismo será de cuatro meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que se formalice el contrato. Debiendo el adjudicatario presentar el proyecto de contenido (maqueta y muestra) en el primer mes de ejecución del contrato.

Garantía Provisional: Será de 300.000 ptas. (1.803,03 euros)

Exposición del Pliego: Durante los ocho días hábiles siguientes a la publicación de este anuncio suspendiéndose la licitación en caso de impugnación.

Garantía Definitiva: El 4% del importe de adjudicación.

Plazo y Lugar de Presentación de las Proposiciones: En el Registro General del Ayuntamiento en horas de 9.30 a las 14 horas, durante los 15 días naturales siguientes a la publicación del presente anuncio. Si el plazo finaliza en sábado se entenderá que será el siguiente día hábil.

Apertura de Proposiciones: La apertura de proposiciones tendrá lugar en el Ayuntamiento a las 12 horas del día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de proposición. Si coincide en sábado, tendrá lugar al día siguiente hábil.

Documentación y Modelo de Proposición Económica a Presentar: Los establecidos en la cláusula 6 del Pliego de Condiciones.

Para más información dirigirse al Negociado de Contratación todos los días laborables en horario de oficina. Conil a 9 de mayo de 2000. EL ALCALDE. Fdo.: Antonio J. Roldán Muñoz. N° 5.773

ARCOS DE LA FRONTERA ANUNCIO

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de abril de 2000 aprobó con carácter definitivo la modificación puntual núm. 19 del P.G.O.U. de Arcos consistente en "Reclasificación de terrenos no urbanizables de carácter general a urbanos de uso terciario en la zona de El Retiro".

Justificación. Se pretende con la presente modificación reclasificar una parcela de Suelo no Urbanizable de carácter general y clasificar la misma como Suelo urbano para permitir la ubicación de equipamiento terciario en esta zona de la ciudad, que enlazaría con servicios ya existentes pero insuficientes para atender a la demanda de la población, facilitando la disposición de suelo a posibles promotores que pretendan implantar actividades de servicios.

Descripción. Se reclasifica una parcela con una superficie aproximada de 25.000 m2 aneja al casco urbano en al zona limítrofe al pago de El Retiro. Se modifican los planos, 2,3 y 4 del Plan General de Arcos. Su calificación pasa a ser de Suelo Urbano de Uso Terciario.

Lo que se hace se hace público en cumplimiento del art 124 del T.R. LS 92 y 70.2 7/85, a los efectos oportunos. Arcos de la Frontera, 11 de mayo de 2000. EL SECRETARIO GENERAL. Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez. N° 6.019

CADIZ ANUNCIO

Aprobado por la Excm. Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 28 de abril de 2000, la Matrícula comprensiva de los contribuyentes grabados por la Tasa por prestación de Servicios de Gestión de Residuos para el año 2000, según lo dispuesto en su artículo 6.3 de la Ordenanza Fiscal Reguladora, queda expuesto al público en los Servicios de Gestión e Inspección Tributaria de este Ayuntamiento, a fin de que los interesados puedan formular las reclamaciones que crean más oportunas durante el plazo de quince días, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cádiz, nueve de mayo de dos mil. LA ALCALDESA. Fdo.: Teófila Martínez Saiz. N° 6.290

SAN JOSE DEL VALLE EDICTO

Aprobado inicialmente el Presupuesto Municipal para el ejercicio del año 2000, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha de 7 de abril de 2000 y expuesto al público durante quince días en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, sin que contra el mismo se hayan presentado reclamaciones, se hace público el resumen del mismo acompañado de la Plantilla de Personal, a los efectos de considerarlo definitivamente aprobado.:

1. Presupuesto Económico de Ingresos:

a) Operaciones Corrientes	
Capítulo 1. Impuestos Directos	87.300.000 ptas.
Capítulo 2. Impuestos Indirectos	11.300.000 ptas.
Capítulo 3. Tasas y otros ingresos	23.700.000 ptas.
Capítulo 4. Transferencias Corrientes	93.270.000 ptas.
Capítulo 5. Ingresos Patrimoniales	1.750.000 ptas.
B) Operaciones de Capital	
Capítulo 6. Inversiones Reales	38.472.033 ptas.
Capítulo 7. Transferencias de Capital	63.948.282 ptas.
Total presupuesto ingresos	319.740.315 ptas.

2. Presupuesto Económico de Gastos

a) Operaciones Corrientes	
Capítulo 1. Gastos de Personal	98.724.000 ptas.
Capítulo 2. Gastos bienes corrientes	96.000.000 ptas.
Capítulo 3. Gastos financieros	5.300.000 ptas.
Capítulo 4. Transferencias Corrientes	10.296.000 ptas.
b) Operaciones de Capital	
Capítulo 6. Inversiones reales	95.010.315 ptas.

Capítulo 7. Transferencias capital	7.410.000 ptas.
Capítulo 9. Pasivos financieros	7.000.000 ptas.
Total Presupuesto Gastos	319.740.315 ptas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales contra la aprobación definitiva del Presupuesto podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a partir de la publicación de este anuncio.

Plantilla de Personal.

Provincia: Cádiz. Corporación: Ayuntamiento de San José del Valle.

a) Funcionarios de Carrera.

Plaza	Nº Plaza	Grupo	Escala	Subescala
Secretario-Interventor	1	B	H. Nacional	Secretaria-In.
Administrativo	1	C	Ad. General	Administrativa
Policia Local	6	D	Ad. Especial	Serv. Especial

B) Personal Laboral

Denominación	Grupo	Plaza	Observaciones
Asistente Social	B	1	
Coordinador Desarrollo Local	B	1	
Técnico de Cultura	C	1	
Administrativo	C	1	
Auxiliar Administrativo	D	3	
Bibliotecario	D	1	Media Jornada
Encargado de Obras	E	1	
Oficial 1º Albañil	E	2	
Oficial 1º Electricista	E	1	
Operario de Limpieza	E	1	Media Jornada
Nº Total funcionarios de carrera:			8
Nº Total personal laboral fijo/temporal:			13

En San José del Valle, a diez de mayo de dos mil. EL ALCALDE-PRESIDENTE. Fdo.: Antonio García Ortega. N° 6.293

SAN FERNANDO EDICTO

Habiéndose aprobado por Pleno Municipal de 27.04.00 el Expediente de Modificación de Créditos núm. 2 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 03.05.00 (nº 100) y no habiéndose presentado ninguna reclamación, se declara definitivamente aprobado dicho expediente.

Y en cumplimiento del art. 38 del R. Dcto. 500/1990 de 20 de abril, se publica el siguiente detalle de la Modificación de Créditos.

Presupuesto de Gastos:

Capítulo VI por créditos extraordinarios

Presupuesto de Ingresos:

Capítulo IX por aumento de previsiones iniciales

En San Fernando, a 20 de mayo de 2000. EL ALCALDE. Fdo: Antonio Moreno Olmedo. N° 6.361

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 6 JEREZ DE LA FRONTERA

Procedimiento 455-99-E. Sobre oposición al convenio de la Entidad Operadora Jerezana, S.L. votado favorablemente en la Juna celebrada en los autos de suspensión de pagos 25/99 de este Juzgado. Negociado: E. De Distribuciones Eléctricas, S.L. (Dielsa). Procurador/a Sr/a. Marín Benítez Rafael. Contra Operadora Jerezana, S.L. Procurador/a Sr/a. Castro Martín Antonio.

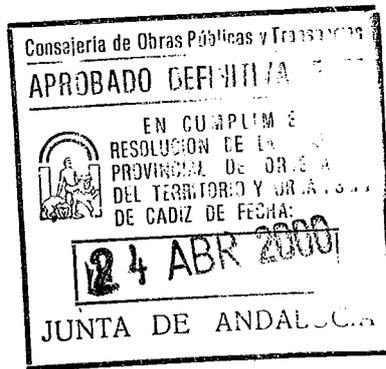
Dª Ana María Cabello Chico, Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia número seis de Jerez de la Frontera. Hace Saber: Que ante este Juzgado y por el Procurador Sr. Marín Benítez, actuando en nombre y representación de la entidad Distribuciones Eléctricas, S.L., se ha formulado en tiempo y forma oposición al convenio de la entidad suspensa Operadora Jerezana, S.L., que fuera votado favorablemente en la Junta de Acreedores celebrada en este Juzgado el pasado 3 de diciembre, en autos de Suspensión de Pagos de la referida firma, habiéndose iniciado pieza separada para tramitar dicha cuestión incidental, registrada al número 455-99-E, de este Juzgado, dándose traslado por medio del presente a los acreedores de dicha entidad, a los efectos del artículo 17 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922.

Dado en Jerez a quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. LA JUEZ SUSTITUTA. Firmado. N° 14.637/99

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 5 JEREZ DE LA FRONTERA EDICTO

D. Jaime Moya Medina, Ilmo. Magistrado Juez de 1ª Instancia núm. cinco de Jerez de la Frontera. Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo y bajo el número 413/97, se sigue Procedimiento Especial sobre Extravío de Letras de cambio a instancia de Caja Rural de Huelva, Soc. Coop. Andaluza de Crédito, conforme a lo dispuesto en los arts. 84 al 87 de la Ley 19/85 de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque, sobre denuncia por extravío de pagarés librado por la entidad Ambusur, S.L., por importes de 743.000 ptas. y 740.000 ptas., con vencimientos los días 12 de abril de 1997 y 12 de mayo de 1997, se ha acordado dar traslado a la entidad Ambusur, S.L. de la denuncia, ordenándole que si fueran presentados los pagarés al cobro, retenga el pago y ponga las circunstancias de la presentación en conocimiento del Juzgado. Igualmente, podrá

**3.3. Documentación MP Nº19 PGOU
Reclasificación Suelo No Urbanizable a Terciario
en El Retiro**



**DOCUMENTO TECNICO
CORRESPONDIENTE A LA
FASE DE APROBACION
PROVISIONAL DE LA
MODIFICACION NUM. 19
DEL P.G.O.U. DE ARCOS**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 4 al 6, forma parte del Instrumento Urbanístico Modificación Parcial 19 TR PGOU Arcos de la Torre inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 1479 mediante Resolución de fecha 17/10/2006 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz.

Cádiz, 07 de NOVIEMBRE de 2006

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Cádiz



Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE junto la inclusión de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Medio Ambiente mediante Pleno de fecha 25 de Febrero 2.000.

Arcos, 25 de Febrero de 2.000
EL SECRETARIO GENERAL,

Pdo. Bernardo Muñoz Pérez

MODIFICACION NUM. 19 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA: RECLASIFICACION DE TERRENOS NO URBANIZABLES A URBANOS EN LA ZONA DE EL RETIRO PARA LA UBICACION DE EQUIPAMIENTO TERCIARIO. APROBACION PROVISIONAL.

1) ANTECEDENTES

A petición de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera se procede a la modificación de elemento del Plan General de Ordenación Urbana.

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos el 1 de Diciembre de 1.994, y tras más de cinco años de desarrollo y gestión intensivo del mismo, con numerosas actuaciones asistemáticas y planeamientos parciales y de detalle en período de aprobación y ejecución, se precisa en virtud de los principios de flexibilidad, agilidad y facilidad de gestión que debe presidir cualquier planeamiento, y que de hecho caracteriza el Plan General de Arcos, la modificación puntual de normativa y planimetría para crear el suelo necesario para actividades terciarias no previstas originalmente en esta zona en el Plan.

La modificación que se pretende no constituye en ningún momento una revisión del Plan General en virtud de los criterios establecidos en el artículo I.1.5. de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan, de la presente modificación es mínima, en especial, sobre el aprovechamiento tipo, donde no se produce alteración alguna (Justificación del artículo I.1.7 apartado 2.3).

2) DESCRIPCION

Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano.

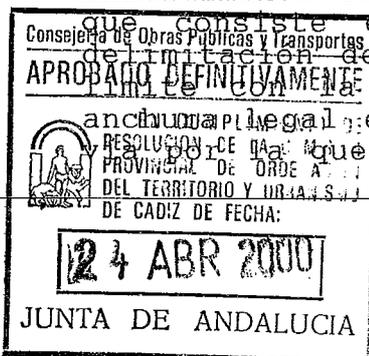
Calificación Actual: Suelo No Urbanizable de Carácter General, Subzona B2 "Olivar y Cultivos de Secano".

Calificación Modificada: Suelo Urbano, Uso Terciario.

Se modifican los planos 2, 3 y 4 del Plan General.

El trazado de suelo urbano propuesto con la modificación sufre una alteración respecto a la propuesta realizada inicialmente en las fases de aprobación del avance e inicial, y

que consiste en efectuar un retranqueo de 30 metros en la delimitación del nuevo suelo urbano respecto al original en su carreteira A-382, con el objeto de respetar la anchura legal establecida en la legislación vigente sobre dicha discurre la "Colada de Bornos" (núm. 6), por lo





Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE junto la inclusión de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Medio Ambiente mediante Pleno de fecha 25 de Febrero 2.000.

Arcos, 25 de Febrero de 2.000
EL SECRETARIO GENERAL,

Edo. Bernardo Muñoz Pérez

que se reduce levemente cumplimentando de esta forma las consideraciones establecidas en el Informe Previo Viable de la Agencia de Medio Ambiente acerca del contenido de esta modificación. Esta variación está plenamente descrita en la planimetría adjunta.

3) JUSTIFICACION

A nivel de política de equipamientos se ha decidido la necesidad de mejorar la disponibilidad de suelo terciario en la zona de acceso a la población de Arcos de la Frontera. Con ello se pretende posibilitar el complemento de actividades terciarias, necesarias para la población, en esa zona ya que dispone de alguno de estos elementos, dada la gran dificultad de ubicar los mismos en el interior del casco urbano.

El terreno dispone en su situación actual de todos los servicios recogidos en el art. 14 de la Ley del Suelo (agua, luz, alcantarillado y acceso rodado), por lo que se posibilita su conversión directa en suelo urbano al serlo de hecho.

4) MEMORIA (SEGUN NORMATIVA ART. 37 Y SS. RPU)

4.1 MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

4.1.1 JUSTIFICACION

A nivel de política de equipamientos se ha decidido la necesidad de mejorar la disponibilidad de suelo terciario en la zona de acceso a la población de Arcos de la Frontera. Con ello se pretende posibilitar el complemento de actividades terciarias, necesarias para la población, en esta zona que ya dispone de alguno de estos elementos, dada la gran dificultad de ubicar los mismos en el interior del casco urbano.

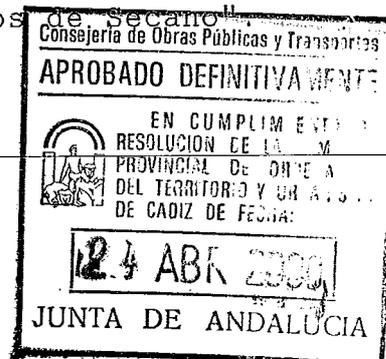
Se ha considerado como viable la parcela objeto de modificación, con una extensión superficial aproximada de 25.000 M2, por ser uno de los pocos terrenos disponibles con dicha superficie anejo al casco urbano, no existiendo bolsas de suelo interiores capaces de albergar el mencionado uso.

4.1.2 INFORMACION URBANISTICA

a) Planeamiento Vigente con anterioridad:

Actualmente los terrenos se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable y calificados como Suelo No Urbanizable de Carácter General, Subzona B2 "Olivar y Cultivos de Secano".

b) Características del territorio:





*Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera*

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE junto la inclusión de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Medio Ambiente mediante Pleno de fecha 25 de Febrero 2.000.

Arcos, 25 de Febrero de 2.000
EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

El terreno presenta una topografía con pendientes acusadas que deberán ser objeto de explanación. Tiene forma irregular, con una superficie aproximada de 25.000 M². Actualmente el terreno presenta una plantación de cereal.

No existe afectación a vías pecuarias, una vez efectuado el retranqueo solicitado por la Agencia de Medio Ambiente respecto a la carretera A-382, con el fin de respetar la anchura legal existente en la legislación actual respecto a la Colada de Bornos (núm. 6). El Descansadero de Barrero no es afectado en el ámbito de esta modificación al igual que la Colada de Jerez a Arcos (núm. 18), según se desprende de la planimetría existente de Vías Pecuarias.

c) Aprovechamiento del territorio:

El uso y aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario se basa en la plantación de cereal.

d) Usos a que el terreno esté destinado:

La modificación en trámite tiene por objeto la reclasificación de terrenos y su posterior destino para acoger la localización de un uso terciario, ya que la población sufre una falta de instalaciones de este tipo.

El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y EIA quedarán sujetas a los actos de disciplina urbanística, así como a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas, todas ellas sometidas al control de los técnicos municipales del cumplimiento de las ordenanzas municipales, sin perjuicio de las competencias de vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente y Obras Públicas y Urbanismo, así como de otros organismos públicos.

e) Aptitud de los terrenos para dicho fin:

Los terrenos son suficientemente capaces para albergar el fin pretendido con esta modificación y reúnen todas las condiciones necesarias para su ubicación.

f) Valores paisajísticos de los terrenos:

La zona está calificada como Suelo No Urbanizable de Carácter General, Subzona B2 "Olivar y Cultivos de Secano", sin interés paisajístico especial. De todas formas se ha realizado un Estudio de Impacto Ambiental que acompaña a esta modificación, cuya Declaración Previa Viable aprobada por la Agencia de Medio Ambiente se adjunta para su inclusión en el documento de Aprobación Provisional.





*Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera*

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE junto la inclusión de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Medio Ambiente mediante Pleno de fecha 25 de Febrero 2.000.

Arcos, 25 de Febrero de 2.000
EL SECRETARIO GENERAL,

[Firma]
Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez

El proyecto de ejecución de dichos suelos deberán adoptar medidas correctoras de carácter paisajístico, en concreto, las explanaciones de terrenos deberá respetar en la medida de lo posible la topografía original, siguiendo las curvas de nivel, tratamiento vegetal de los taludes resultantes, creación de zonas verdes y utilización de vegetación autóctona, a lo que habrá que añadir el uso de materiales y colores tradicionales o similares, así como fijar una altura de edificación respetuosa con el entorno.

g) Incidencia de legislaciones específicas.

Se incluye en la tramitación de la modificación Estudio de Impacto Ambiental, a efectos de su estudio por la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental correspondiente. En esta fase de aprobación provisional corresponde la inclusión de la Declaración Previa Viable emitida por la Agencia de Medio Ambiente.

Poner de manifiesto igualmente que toda actividad comercial que supere los 2.500 M2 deberá someterse al procedimiento de Informe Ambiental, tal y como se recoge en el punto 41 del Anexo II de la Ley 7/1994 y en el Decreto 153/96 por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.

En relación con el medio atmosférico se garantizará para las actividades a desarrollar el cumplimiento de los niveles de ruidos y vibraciones que establece el Decreto 74/1996 por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

h) Características de la población asentada:

La zona carece de población estable alguna.

i) Obras programadas:

Como se ha mencionado anteriormente la obra programada en los terrenos objeto de la modificación es la construcción de un equipamiento terciario.

En el proyecto de obras deberá contener las medidas relacionadas con la gestión de los residuos sólidos y la eliminación de las aguas residuales y su conexión con el sistema de saneamiento y recogida de residuos urbanos municipales.

deberá quedar correctamente detallado en el proyecto de ejecución o construcción el acceso a estos nuevos suelos como a la previsión de aparcamientos y acceso especial para





Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE junto la inclusión de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Medio Ambiente mediante Pleno de fecha 25 de Febrero 2.000.

Arcos, 25 de Febrero de 2.000
EL SECRETARIO GENERAL,

(Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez)

vehículos comerciales a la zona con calificación de uso terciario, sin menoscabo del cumplimiento de las afecciones de carreteras y de las autorizaciones necesarias por el organismo competente.

4.1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO

El objetivo primordial de esta modificación es la de proveer al Ayuntamiento del suelo necesario para la localización de un uso terciario para la población, sin que sea necesario la ordenación o urbanización del terreno clasificado puesto que da frente a un vial preexistente en el P.G.O.U.

4.1.4 EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS

Se procede a esta modificación del PGOU, debido a la carencia de bolsas de suelo en el casco urbano, capaces de albergar la actuación pretendida, siendo la más favorable, desde los puntos de vista técnico, urbanístico y económico.

4.1.5 JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO

Al estar calificado el suelo en el PGOU como terrenos no urbanizables, para la localización de un uso terciario, es necesario llevar a cabo esta modificación puntual del PGOU que es el instrumento definido en la legislación vigente para acometer el proyecto mencionado.

4.1.6 JUSTIFICACION DEL SISTEMA ELEGIDO PARA LA OBTENCION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

La incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU de la presente modificación es mínima, en especial, lo relativo al aprovechamiento tipo, donde no se produce alteración alguna (Justificación del artículo I.1.7 apartado 2.3), toda vez que el terreno reclasificado va a tener un aprovechamiento idéntico al del resto del suelo urbano, y más en este caso en que los coeficientes de homogeneización para uso terciario son idénticos a los de uso residencial.

En todo caso el propietario de los terrenos afectados por el presente documento ha manifestado su compromiso de renunciar expresamente a cualquier compensación que pudiera corresponderle por las diferencias que se produzcan entre el aprovechamiento tipo y el real de la parcela resultante de la ordenación que se aprueba.

4.1.7 JUSTIFICACION DE REVISION S/ ART. 28 RPU

Consejería de Obras Públicas y Transportes

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Se mantienen los mismos criterios que los utilizados para el procedimiento de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.

RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y ORGANISMO DE CADIZ DE FECHA:

24 ABR 2000

JUNTA DE ANDALUCIA

PLAZA DEL CABILDO, 1 - TELEFONO 956 70 00 02 - 03 - C.I.F. P-1100600-D



Excmo. Ayuntamiento
de
Arcos de la Frontera

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE junto la inclusión de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitido por la Agencia de Medio Ambiente mediante Pleno de fecha 25 de Febrero 2.000.

Arcos, 25 de Febrero de 2.000
EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. Bernardo Muñoz Pérez

4.2.- PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO

Se modifican los planos 2 (E:1:25000), 3 y 4 (E:1:2000) del PGOU de Arcos de la Frontera, los cuales se acompañan al presente expediente, en su estado actual y modificado, y para esta fase de tramitación en formato idéntico al existente en el Plan General, recogiendo las alteraciones que se producen.

4.3.- NORMAS URBANISTICAS

Con la modificación pretendida la calificación del suelo sería de Suelo Urbano, Terciario, al que se aplicarían las normas urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Frontera, concretamente los definidos en la Sección 5ª Terciario (artículos XII.2.5.1 al 2.5.4). Como excepción se establece que para el ámbito incluido en la presente modificación, no será de aplicación el parámetro urbanístico de fondo máximo edificable, que en este caso se considera libre.

El terreno dispone, en su situación actual de todos los servicios recogidos en el art. 14 de la Ley del Suelo (agua, luz, alcantarillado y acceso rodado).

4.4.- PROGRAMA DE ACTUACION

Al perseguir esta modificación la construcción de un área terciaria, una vez realizada la reclasificación del suelo, serán objeto de promoción privada en el menor período de tiempo posible.

4.5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El objeto esencial de esta modificación será la construcción de un área terciaria, por lo que las inversiones previstas para esta zona vienen originadas únicamente en el ámbito de la ejecución de dicho proyecto, siendo competencia de las entidades privadas que la desarrollen.

Arcos de la Frontera, 22 de Febrero de 2.000

Arquitecto Municipal,

Consajería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCION DE LA COMISION PRIVADA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
24 ABR 2000
JUNTA DE ANDALUCIA



Servicios
Técnicos

Fdo.: José Luis

Alejandro Hernes

RESOLUCIÓN-CERTIFICACIÓN REGISTRAL SOBRE LA INSCRIPCIÓN Y EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO AUTONÓMICO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Visto el procedimiento iniciado de oficio con número de expediente 11-000069/06, por el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento Plan General de Ordenación Urbanística (Modificación) "Nº 19 Reclasificación de terrenos no urbanizables de carácter general a urbanos de uso terciario en la zona de El Retiro" de Arcos de la Frontera (CÁDIZ), aprobado con fecha 24/04/2000 resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial emite informe con fecha 17/10/2006 señalando que procedería la inscripción y depósito en el Registro Autonómico del instrumento de referencia.

Dicho informe se acompaña de la documentación exigida por el artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2º de la Disposición Transitoria única del citado Decreto.

SEGUNDO: El instrumento Plan General de Ordenación Urbanística (Modificación) "Nº 19 Reclasificación de terrenos no urbanizables de carácter general a urbanos de uso terciario en la zona de El Retiro" de Arcos de la Frontera (CÁDIZ) fue aprobado inicialmente con fecha 20/12/1999, antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo aprobado definitivamente con fecha 24/04/2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 118 de fecha 24/05/2000.

TERCERO: Tras el análisis de la solicitud y la documentación, el encargado del registro la ha informado favorablemente, con fecha 17/10/2006.

FUNDAMENTOS DEL DERECHO

PRIMERO: El procedimiento de inscripción ha sido iniciado de oficio en virtud de lo dispuesto en el apartado 2º de la Disposición Transitoria única del Decreto 2/2004.

SEGUNDO: La documentación presentada se ajusta a lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 3, 7, 8, 14, 20 y 22 del Decreto 2/2004 ya citado, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás disposiciones aplicables.

Vistos los preceptos legales citados y demás de aplicación, esta Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en CÁDIZ, en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 2/2004, de 7 de enero,

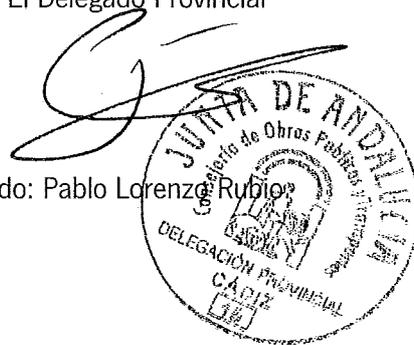
RESUELVE

PRIMERO: Inscribir y depositar el instrumento Plan General de Ordenación Urbanística (Modificación) "Nº 19 Reclasificación de terrenos no urbanizables de carácter general a urbanos de uso terciario en la zona de El Retiro" de Arcos de la Frontera (CÁDIZ), aprobado con fecha 24/04/2000 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el número de Registro 1479, en la Sección Instrumento de planeamiento del Libro Registro de Arcos de la Frontera de esta Unidad Registral de CÁDIZ, a los efectos de publicidad previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004.

Notifíquese la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, y contra la que cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes o ante este Delegado Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

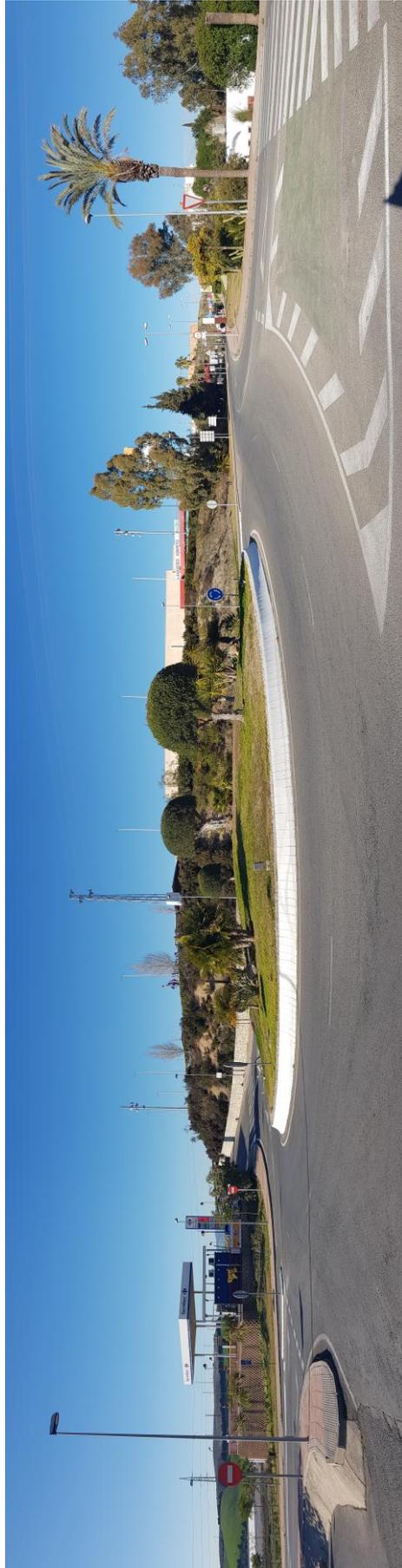
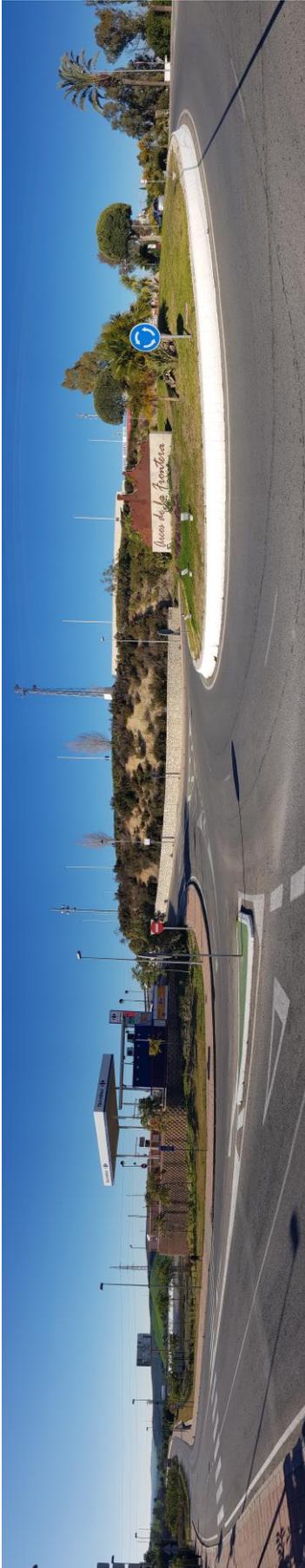
En Cádiz, a 17 de octubre de 2006
El Delegado Provincial

Fdo: Pablo Lorenzo Rubio



Nº EXPEDIENTE: 11-000069/06

3.4. Fotografías de estado actual



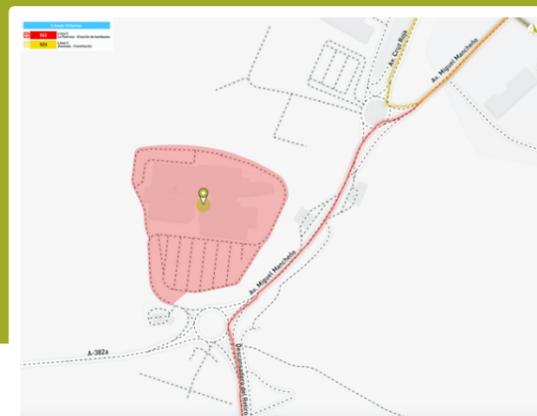


3.5. Plan de Movilidad Sostenible

ESTUDIO TÉCNICO
REF: P2020125 · ENE 2022

Plan de Movilidad para ampliación del Parque Comercial “Las Tiendas de Arcos” en Arcos de la Frontera, (Cádiz)

Edificios y Locales Industriales, S.A.



Calle Orense 58, 7º, 28020 Madrid · (+34) 918 319 711
Uría 50, 33003 Oviedo (+34) 984 109 011
41 Corsham Street-N1 6DR London (+44) (0)203 2834 016
55 Colmore Row-B3 2AA Birmingham (+44) (0)780 3558 453
info@vectio.com · vectio.com

Índice General

A.	MEMORIA TÉCNICA.....	7	9.4.2.	Distribución de viajes	35
1.	INTRODUCCIÓN.....	8	9.4.3.	Reparto modal.....	35
2.	OBJETIVO DEL ESTUDIO	10	9.4.4.	Asignación	35
3.	MARCO LEGAL.....	11	9.5.	Cálculo Niveles de Servicio	35
4.	TRABAJOS DE CAMPO	12	C.	PLANOS	37
4.1.	Objeto de los trabajos de campo.....	12			
4.2.	Aforos direccionales.....	12			
4.3.	Estaciones de aforo permanente del Ministerio de Fomento	13			
4.4.	Estaciones de aforo permanente de la Junta de Andalucía	14			
4.5.	Videos de recorrido con cámara embarcada georreferenciada	15			
5.	SIMULACIÓN.....	16			
5.1.	Asignación a la red y calibración	16			
5.2.	Calibración del Modelo.....	16			
6.	TRANSPORTE PÚBLICO	18			
6.1.	Introducción.....	18			
6.2.	Autobuses urbanos.....	18			
7.	DESARROLLO FUTURO ÁREA	19			
7.1.	Introducción.....	19			
7.2.	Intensidad horaria de cálculo.....	19			
7.2.1.	Desarrollo futuro.....	19			
7.3.	Método de los cuatro pasos	20			
7.3.1.	Generación de viajes	21			
7.3.2.	Distribución de viajes	22			
7.3.3.	Reparto modal.....	23			
7.3.4.	Asignación	23			
7.4.	Otros desarrollos previstos en el entorno.....	24			
8.	EVALUACIÓN Y AFECCIÓN A LA INFRAESTRUCTURA.....	26			
8.1.	Introducción.....	26			
8.2.	Niveles de servicio en las glorietas	26			
8.3.	Cálculo Niveles de Servicio	27			
8.3.1.	Situación actual	28			
8.3.2.	Situación actual + ampliación del desarrollo (Acceso por Avenida Miguel Mancheño)	29			
B.	RESUMEN EJECUTIVO	31			
9.	RESUMEN EJECUTIVO	32			
9.1.	Introducción y objetivo del estudio.....	32			
9.2.	Objeto de los trabajos de campo.....	32			
9.3.	Desarrollo futuro.....	33			
9.4.	Método de los cuatro pasos	33			
9.4.1.	Generación de viajes	34			

Índice de tablas

Tabla 1. Factor L corrector para el mes de Noviembre	13
Tabla 2. Factor L corrector para el mes de Noviembre	19
Tabla 3. Desglose de la Dotación de Aparcamientos	20
Tabla 4. Características Carrefour Erandio.....	21
Tabla 5. Características Carrefour Erandio.....	21
Tabla 6. Características Carrefour Arcos de la Frontera.....	22
Tabla 7. Movilidad generada por nuevo Mercadona	24
Tabla 8. Movilidad generada por nuevo Mercadona	25
Tabla 9. Niveles de Servicio Glorietas.	27
Tabla 10. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio Situación Actual.....	28
Tabla 11. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio Situación Actual.....	28
Tabla 12. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Norte	29
Tabla 13. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Sur.....	29
Tabla 14. Desglose de la Dotación de Aparcamientos	33
Tabla 15. Características Carrefour Erandio.....	34
Tabla 16. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Norte	36
Tabla 17. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Sur.....	36

Índice de imágenes

Imagen 1. Plano de ordenación MP nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera.	8
Imagen 2. Plano de ordenación MP nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera.	8
Imagen 3. Vista aérea de la parcela objeto de la Modificación Puntual nº57.	9
Imagen 4. Situación de la implantación sobre la que se realiza la Modificación Puntual nº57.	10
Imagen 5. Campaña de trabajos de campo.	12
Imagen 6. Detalle de instalación de cámara de visión artificial.	13
Imagen 7. Mapa de aforos del Ministerio de Fomento. Última edición publicada.	13
Imagen 8. Intensidades diarias de los doce meses del año. Estación CA-242-1. Mapa de aforos del Ministerio de Fomento.	14
Imagen 9. Detalle del visualizador de aforos de la Junta de Andalucía.	14
Imagen 10. Datos de la estación autonómica PR-27.	15
Imagen 11. Procesamiento vídeos de recorrido.	15
Imagen 12. Red digital del entorno.	16
Imagen 13. Detalle del modelo de simulación.	16
Imagen 14. Detalle de calibración del Modelo. Recta de regresión.	17
Imagen 15. Detalle de calibración del Modelo. Puntos de ajuste.	17
Imagen 16. Oferta de Transporte Público en Arcos de la Frontera.	18
Imagen 17. Datos de la estación autonómica PR-27.	19
Imagen 18. Distribución horaria de un día medio laborable.	19
Imagen 19. Plano de ordenación MP nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera.	19
Imagen 20. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos en bruto).	21
Imagen 21. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos calbrados). ...	22
Imagen 22. Distribución de viajes para el escenario de acceso a través de Av Miguel Mancheño. (Plano 5).	22
Imagen 23. Reparto por modos de transporte	23
Imagen 24. Detalle de los centroides de la red.	23
Imagen 25. Ubicación del futuro supermercado Mercadona.	24
Imagen 26. Criterios para la estimación del tráfico en la hora punta.	24
Imagen 27. Matriz de movimientos de la intersección de acceso al futuro Mercadona.	25
Imagen 28. Nota de Servicio 5/2014 del Ministerio de Fomento (izquierda) y Highway Capacity Manual 6th Edition (derecha).	26
Imagen 29. Flujos de tráfico en una glorieta.	26
Imagen 30. Niveles de servicio Situación actual.	28
Imagen 31. Carril segregado de acceso al centro comercial.	29
Imagen 32. Comparativa de niveles de servicio. Situación actual vs Situación con ampliación con entrada por Av Miguel Mancheño.	29
Imagen 33. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos en bruto).	34
Imagen 34. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos calbrados). ...	34
Imagen 35. Comparativa de niveles de servicio. Situación actual vs Situación con ampliación con entrada por Av Miguel Mancheño.	35

Índice de Planos

Plano 1. P2020125.01 Localización.....	38
Plano 2. P2020125.02 Trabajos de campo	39
Plano 3. P2020125.03 Matriz 01	40
Plano 4. P2020125.04 Matriz 02	41
Plano 5. P2020125.05B Distribución de viajes. Acceso por Avenida Miguel Mancheño	42
Plano 6. P2020125.06 Accesibilidad en Transporte Público	43
Plano 7. P2020125.07 Comparativa Niveles de Servicio	44

A.MEMORIA TÉCNICA

1. INTRODUCCIÓN

Aprobado definitivamente el PGOU de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, seis años después se aprobó definitivamente, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 24 de abril de 2000, la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: "Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario". La clasificación actual del suelo en cuestión es, por tanto, la de Urbano con la calificación de Terciario, al que le son de aplicación las Normas Urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Frontera, concretamente definidos en la sección 5ª Terciario (artículos XII.2.5.1 al 2.5.4).

El Centro Comercial obtuvo la licencia de obras con fecha 5 de junio de 2000 y 7 de agosto de 2000, el proyecto tenía una superficie construida de uso terciario de 7.498 m² distribuida en dos edificios, y se le concedieron las sucesivas licencias de aperturas de cada una de las actividades existentes tras ser sometidas al trámite correspondiente.

A petición de Edificios y Locales Industriales S.A.U. se redacta la Modificación Puntual N°57 cuyo objetivo es variar las alineaciones de la parcela de Uso Terciario de El Retiro, clasificada como Suelo Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera.

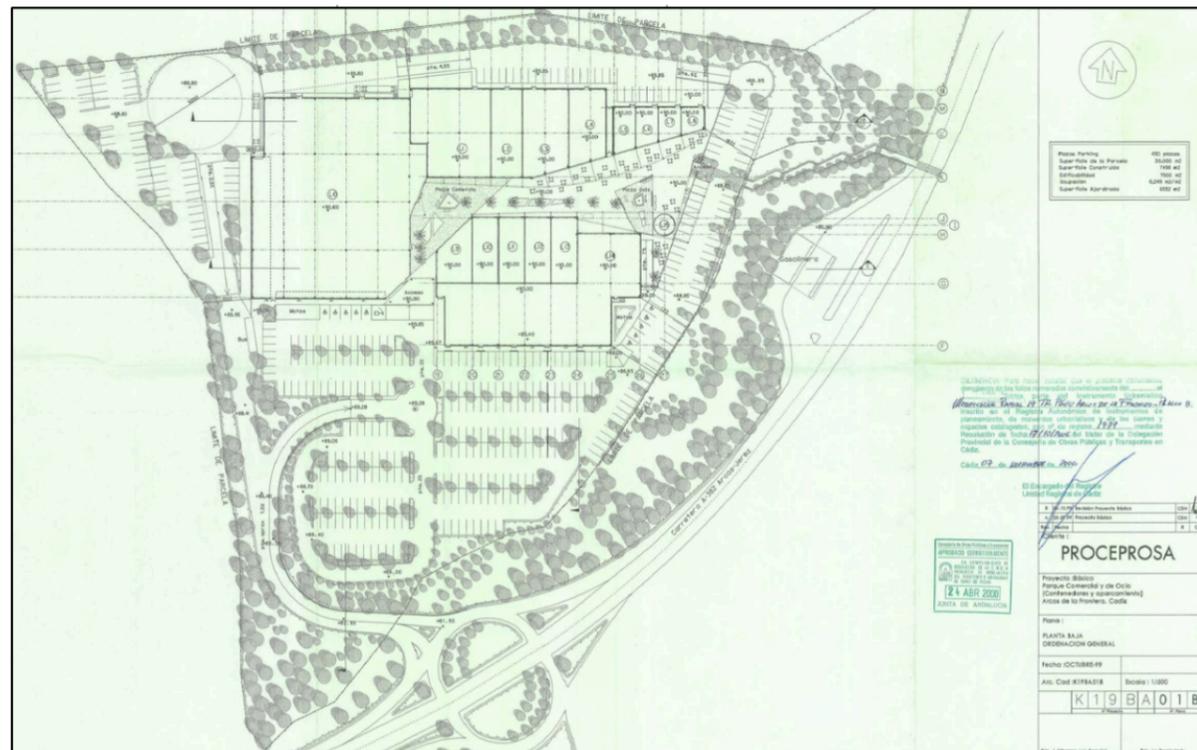


Imagen 1. Plano de ordenación MP nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera.

Se posibilita con la aplicación de las ordenanzas de edificación del uso terciario (altura máxima B+1) la ampliación de la superficie construida de uso terciario y la construcción de dos plantas bajo rasante actual del terreno para aparcamientos con acceso directo desde la carretera.

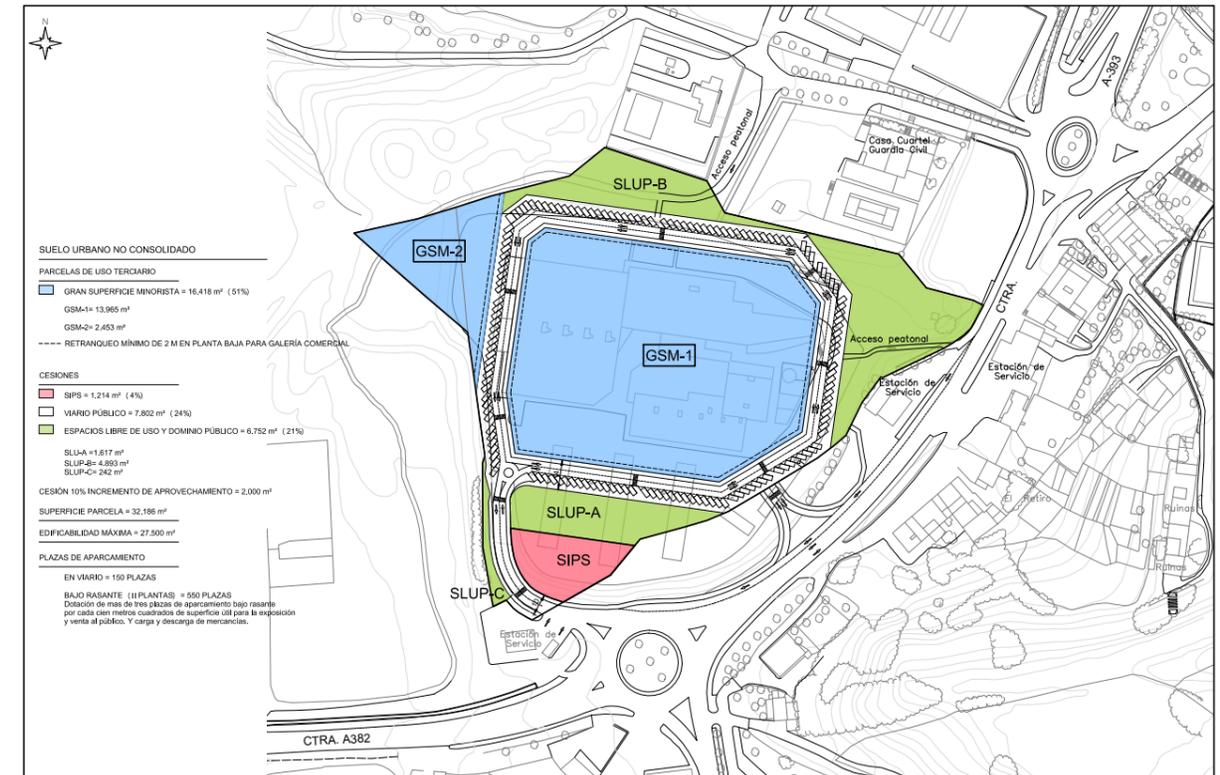


Imagen 2. Plano de ordenación MP nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera.

Se precisa aumentar la superficie edificable del Centro Comercial, la mejora de su accesibilidad y de capacidad de aparcamiento. Para ello se plantea:

- Ampliar sus alineaciones hasta los límites establecidos por los planos de ordenación de la parcela clasificada como Urbano Terciario, aumentando la superficie edificable de 7.500 m² hasta 16.418 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².
- Construcción de dos plantas de sótano bajo la rasante actual de la parcela para aparcamientos, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificación del planeamiento vigente, con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos de Uso Terciario, con acceso directo desde la antigua carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Frontera, mejorando la movilidad y accesibilidad del espacio comercial. La construcción deberá realizarse de forma faseada para no interrumpir el uso del espacio comercial minorista existente.

Como consecuencia de estos cambios, la Modificación Puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera para la Modificación de Alineaciones del Suelo Edificable de la Parcela de Uso Terciario en "El Retiro" debe disponer de un estudio de tráfico y movilidad con descripción del tráfico actual

en los tramos viarios afectados y en su entorno inmediato; estimando la generación de tráfico futuro de la ampliación.

Debido a que la implantación de una nueva actividad generará, en mayor o menor medida, un impacto sobre las condiciones de explotación de las infraestructuras existentes, se analizarán los niveles de servicio, procediendo a la propuesta de medidas de mejora si estas fuesen necesarias, con el fin de asegurar que las condiciones de circulación se mantengan en los términos de movilidad eficaz y fluida.

Por lo tanto, de manera general, el presente informe analizará el estado actual del entorno de estudio para, una vez estimada la generación derivada de la puesta en funcionamiento de la ampliación comercial, evaluar el impacto sobre las condiciones de circulación del tráfico rodado y desarrollar una serie de actuaciones que minimicen el impacto generado, si estas fuesen necesarias.

Concretamente, el ámbito de actuación de la Modificación Puntual es el siguiente:

- Parcela 7907401TF4770N0001AE en "El Retiro" junto a la antigua carretera Jerez-Cartagena.



Imagen 3. Vista aérea de la parcela objeto de la Modificación Puntual nº57.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

De manera general, el presente informe supone un análisis de la movilidad global del entorno del desarrollo objeto de análisis del presente informe. Por lo cual, el análisis se centrará en la evaluación de la situación actual existente, tanto desde el punto de vista de la accesibilidad mediante transporte público o vehículo privado, así como realizando un diagnóstico de la capacidad actual de las infraestructuras del transporte. Para el estudio de la situación inicial es de gran importancia la captación y recopilación de datos referentes a movilidad del entorno objeto de estudio, para el cual Vectio planteó una importante campaña de aforos en distintos puntos considerados de importancia tanto en el entorno del centro comercial.

A partir del punto inicial de partida que supone la recopilación de información de movilidad relativa al entorno de estudio, la siguiente tarea que afronta el presente informe es la estimación de la movilidad generada por la ampliación del uso terciario. De esta manera, el análisis del entorno iniciado anteriormente con las condiciones existentes llega a un nuevo punto mediante la incorporación de los flujos de tráfico generados por la ampliación.

Una vez identificada la capacidad de la infraestructura de transporte y la accesibilidad al entorno en los distintos modos, la siguiente fase será llevar a cabo una optimización de la infraestructura existente actuando sobre los itinerarios de acceso y planteando una serie de propuestas de mejora que minimicen o eliminen el impacto del nuevo desarrollo sobre las condiciones existentes actuales, si el impacto generado fuese de trascendencia y estas fuesen necesarias.



Gráfico 1. Proceso de desarrollo del informe.

A modo de resumen, el objetivo del presente estudio será realizar un exhaustivo análisis sobre las condiciones actuales de movilidad del entorno con especial atención al tráfico y a la capacidad de la infraestructura existente, para después examinar el impacto generado por la ampliación del uso terciario y, por último, proponer una batería de medidas si este impacto generado tuviese trascendencia en la operatividad de la instalación y en la capacidad de las vías adyacentes.

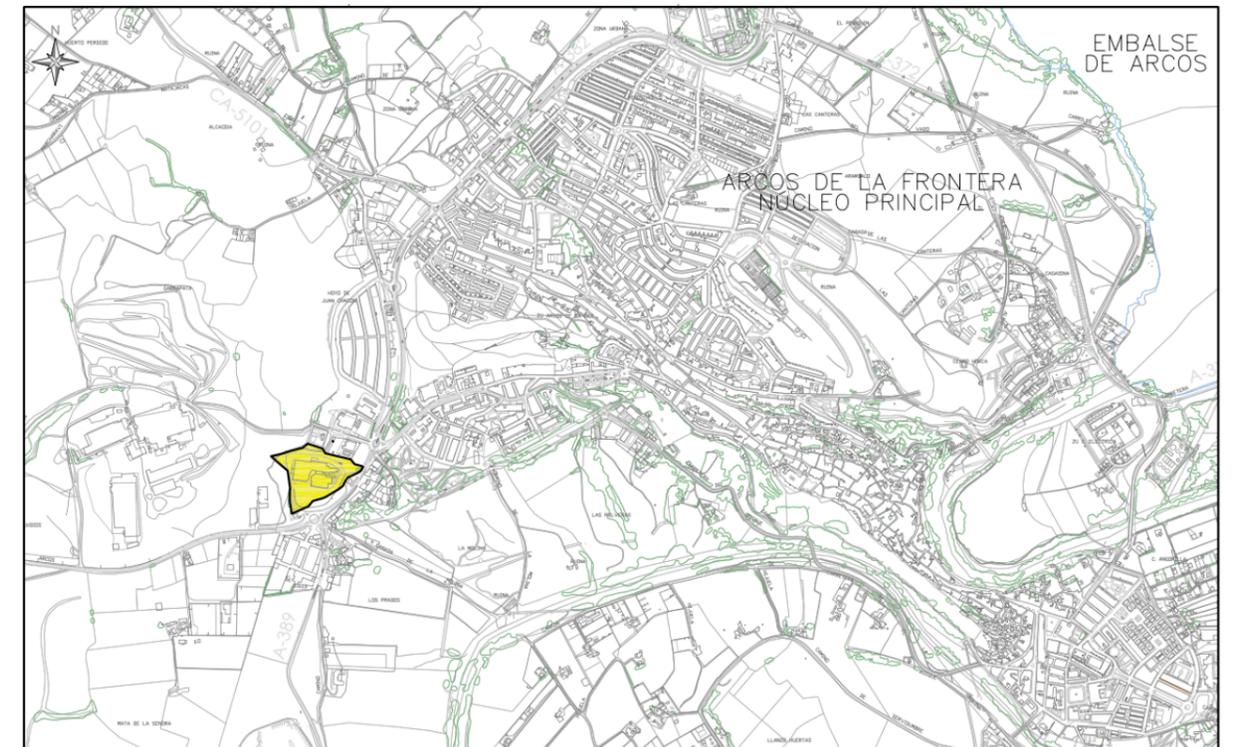


Imagen 4. Situación de la implantación sobre la que se realiza la Modificación Puntual nº57..

3. MARCO LEGAL

En el presente capítulo se detalla la legislación que se ha tenido en cuenta para la redacción de la Modificación Puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera para ampliación de Centro Comercial en parcela de Uso Terciario en El Retiro. En este sentido, se describe la normativa que afecta a la dotación de aparcamiento, la cual será clave para el estudio de la movilidad generada por la ampliación.

El Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

De acuerdo con el art.22 se trata de una superficie minorista de carácter individual y colectivo, con independencia de su denominación, por desarrollar la actividad comercial minorista con una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², constituyendo un único establecimiento comercial.

Según el art.25 serán aplicables a la implantación de todas las grandes superficies minoristas los siguientes criterios territoriales:

- d) La previsión de la capacidad de la red viaria, urbana e interurbana, y de las redes generales de servicio necesarias, para soportar los flujos de tráfico que genere la nueva implantación.

Según art.32 el emplazamiento de grandes superficies minoristas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- b) Garantizar la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes o previstas.

Se cumple con el art.39. Requisitos para la ampliación de grandes superficies minoristas:

- a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

En este aspecto, existirá una dotación de más de tres plazas de aparcamiento bajo rasante por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, con 550 plazas de aparcamiento.

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según el art.17.2ºb en referencia a los estándares mínimos de las reservas para dotaciones "En el suelo de uso característico industrial terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable".

Se trata de un suelo urbano cuyo uso característico es terciario, por lo que de acuerdo con el art. 17.2ºb le corresponde la cesión entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie, se han establecido unas cesiones de espacios libres del 21% (6.752 m²), que se destinará en su totalidad a Parques y Jardines, ya que la situación de la parcela, alejada de zonas residenciales, hacen innecesaria la existencia de otros equipamientos, y que suponen un incremento sobre la superficie de espacios libres existentes en la actualidad.

Además deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable, 50% en superficie (150 plazas).

4. TRABAJOS DE CAMPO

4.1. Objeto de los trabajos de campo

Los trabajos de campo constituirán la base sobre la que realizar el análisis y diagnóstico de la situación actual del entorno de estudio, por lo que su finalidad es la obtención de datos del entorno que permitan su evaluación. Para ello, el personal técnico de Vectio planteó una campaña de aforo en distintos puntos del entorno de estudio. (Imagen 5 y Plano 2).

La campaña de trabajos de campo diseñada se centra en los principales viales del entorno, realizando especial énfasis en aquellos que pertenecen a la ruta de acceso o salida del centro comercial.

Tanto los trabajos de campo realizados como la recopilación de datos existentes para la realización del presente estudio han sido:

- Recopilación de datos actuales de tráfico existentes proporcionados por la Junta de Andalucía
- Recopilación de planimetría con la propuesta de ampliación de la Modificación Puntual nº57 y otros datos generales de la parcela
- Instalación de un aforo temporal de tecnología radar.
- Instalación de **4 cámaras de visión artificial** en las siguientes intersecciones:
 - Intersección tipo glorieta de acceso al Centro Comercial "Las Tiendas de Arcos".
 - Intersección tipo glorieta entre la Av. Cruz Roja y la Av. Miguel Mancheño.
- Conteos automáticos de tráfico (vídeos procesados mediante software de visión artificial).
- Vídeos de recorrido filmados mediante cámara georeferenciada a bordo de vehículo desde diferentes orígenes principales de los viajes al área de estudio.



Imagen 5. Campaña de trabajos de campo.

4.2. Aforos direccionales

La importancia de esta tipología de aforos reside en la relevancia de la caracterización de la intensidad de cada uno de los movimientos, a fin de reproducir en el modelo de simulación las mismas condiciones de circulación existentes en la actualidad.

Los aforos direccionales complementarán los aforos troncales, aportando la información de distribución del tráfico en cada una de las intersecciones aforadas. Esta tipología de aforos se realizó con cámaras de visión artificial, que permiten que el posterior procesamiento se realice de manera automática con el software OD Soft.

La campaña de trabajos de campo relativa a los aforos direccionales se realizó el jueves 12 de noviembre de 2020. Durante dicho día se filmaron las intersecciones recogidas en la (Imagen 5 y Plano 2):

- Intersección tipo glorieta de acceso al Centro Comercial "Las Tiendas de Arcos".
- Intersección tipo glorieta entre la Av. Cruz Roja y la Av. Miguel Mancheño.



Imagen 6. Detalle de instalación de cámara de visión artificial.

Posteriormente, estas mediciones son calibradas con el objetivo de eliminar el efecto estacional y ubicar las mediciones en la media anual.

Una vez ubicadas las mediciones en la media anual, debe aplicarse otro factor corrector que ubique las mediciones en la hora punta de cálculo, en este caso, la IH30. El proceso de calibración de las mediciones se explica en los siguientes capítulos.

4.3. Estaciones de aforo permanente del Ministerio de Fomento

El Mapa de Tráfico del año 2018 elaborado por el Ministerio de Fomento facilita datos, principalmente, de estaciones de aforo ubicadas en vías de alta capacidad.

Estas estaciones de aforo permanente son de especial interés para corregir la variación mensual. Una vez que se tienen los datos en bruto, se aplican factores correctores de calibración para ubicar los datos en la media anual eliminando la estacionalidad. (en este caso la estacionalidad correspondiente al mes de noviembre).

Para el presente estudio, se han empleado factores correctores de la estación del Ministerio de Fomento con código CA-242-1 ubicada en el p.k. 630+860 de la A-4:



Imagen 7. Mapa de aforos del Ministerio de Fomento. Última edición publicada.

Tabla 1. Factor L corrector para el mes de Noviembre	
Ligeros	1,13
Pesados	0,82
Total	1,06

Calzada 1+2		IMD Definitivo	Num Días	Nº Días Validos	Nº Días Validos 84	Afin	Calzada 1	Afin	Calzada 2
Motos:		268	56	56	56		129		139
Ligeros:		12.660	56	56	56	SE-234-1	6.222	SE-234-1	6.438
Pesados:		2.676	56	56	56	SE-234-1	1.339	SE-234-1	1.337
Total:		15.336	56	56	56		7.561		7.775

Ligeros	Mes	L	M	X	J	V	S	D	T							
ENERO		10755	10442	9990	11302	12640	8661	8168	10192							
FEBRERO		11952	****	11560	****	11798	****	11949	****	13807	****	11486	****	11557	****	12016
MARZO		11704		10114		10583		10705		12218		8459		9131		10321
ABRIL		11330	****	11528	****	8935	****	11528	****	11918	****	10410	****	10477	****	10877
MAYO		14560		12223		13306		15274		16012		13407		13859		14097
JUNIO		12828	****	12195	****	12549	****	12802	****	14094	****	12184	****	12241	****	12728
JULIO		17088		12638		15072		14227		17231		16285		17282		15687
AGOSTO		16501		12738		14755		14081		17239		16219		15799		15369
SEPTIEMBRE		15908		12338		13815		13133		15705		12041		13099		13643
OCTUBRE		12764	****	11937	****	12324	****	15104	****	14934	****	12386	****	12442	****	12971
NOVIEMBRE		12734		10840		11739		11203		13718		11321		10173		11693
DICIEMBRE		12232	****	12325	****	14530	****	11367	****	11858	****	11687	****	11742	****	12209
TOTAL		13363		11724		12416		12788		14312		12044		12088		12660

Pesados	Mes	L	M	X	J	V	S	D	T							
ENERO		3153		2957		2775		2838		2883		922		540		2263
FEBRERO		3319	****	3235	****	3304	****	3315	****	3306	****	1179	****	732	****	2627
MARZO		3352		3439		3347		3244		3085		1082		605		2502
ABRIL		3394	****	3534	****	2797	****	3373	****	3185	****	1167	****	724	****	2560
MAYO		3604		3649		3479		3685		3503		1260		867		2846
JUNIO		3757	****	3623	****	3540	****	3747	****	3489	****	1296	****	805	****	2860
JULIO		4173		4137		4014		3855		3982		1737		1102		3271
AGOSTO		3608		3541		3517		3563		3400		1378		900		2822
SEPTIEMBRE		3381		3248		3150		3174		3157		1073		780		2457
OCTUBRE		3604	****	3832	****	3771	****	3695	****	3556	****	1324	****	823	****	2932
NOVIEMBRE		3108		3438		3215		3270		3131		1075		549		2494
DICIEMBRE		3697	****	3635	****	3568	****	3198	****	3071	****	1232	****	767	****	2471
TOTAL		3528		3528		3372		3423		3309		1228		763		2676

Total	Mes	L	M	X	J	V	S	D	T							
ENERO		13908		13399		12765		14140		15523		9583		8708		12455
FEBRERO		15271		14795		15102		15264		17113		12665		12289		14643
MARZO		15056		13553		13930		13949		15303		9541		9736		12823
ABRIL		14724	****	15062	****	11732	****	14901	****	15103	****	11577	****	11201	****	13438
MAYO		18164		15872		16785		18959		19515		14667		14726		16943
JUNIO		16585	****	15818	****	16089	****	16549	****	17583	****	13480	****	13046	****	15589
JULIO		21261		16775		19086		18082		21213		18022		18384		18958
AGOSTO		20109		16279		18272		17644		20639		17597		16699		18192
SEPTIEMBRE		19289		15586		16965		16307		18862		13114		13879		16100
OCTUBRE		16368	****	15769	****	16095	****	18799	****	18490	****	13710	****	13265	****	15903
NOVIEMBRE		15842		14278		14954		14473		16849		12396		10722		14188
DICIEMBRE		15929	****	15960	****	18098	****	14565	****	14929	****	12919	****	12509	****	14680
TOTAL		16891		15252		15787		16210		17621		13272		12851		15336

* => Dato Estimado; Dato original eliminado ** => Dato Estimado; *** => Dato Estimado en Pesados; **** => Dato Estimado en una calzada;

Imagen 8. Intensidades diarias de los doce meses del año. Estación CA-242-1. Mapa de aforos del Ministerio de Fomento.

4.4. Estaciones de aforo permanente de la Junta de Andalucía

La Junta de Andalucía dispone de un mapa de tráfico en el que se dispone de información relativa a la intensidad de tráfico de las estaciones de aforo ubicadas en las carreteras de titularidad autonómica, como en el presente caso. Los aforos que se pueden encontrar en dicho mapa digital son de cuatro categorías: permanentes, de control principal o primarias, de control secundario o secundarias y de cobertura, dependiente de la duración de la medición realizada.

- **Estaciones permanentes:** Se realizan mediciones de intensidad durante todos los días del año, salvo averías, cortes de carreteras, etc.
- **Estaciones de control principal o primarias:** Se realizan aforos durante 24 días al año, en seis grupos de cuatro días cada dos meses y de forma que cada período incluya dos días laborables, un sábado y un domingo.
- **Estaciones de control secundario o secundarias:** Se realizan aforos durante 6 días laborables al año, uno cada dos meses.
- **Estaciones de cobertura:** El aforo se lleva a cabo durante un día laborable al año.

Visualizador de Aforos

El visor de mapas permite un acceso a los datos de tráfico de forma interactiva, pudiendo acercarse a la zona de interés y seleccionar la información disponible por cada tramo de carretera así como por cada estación de aforo.

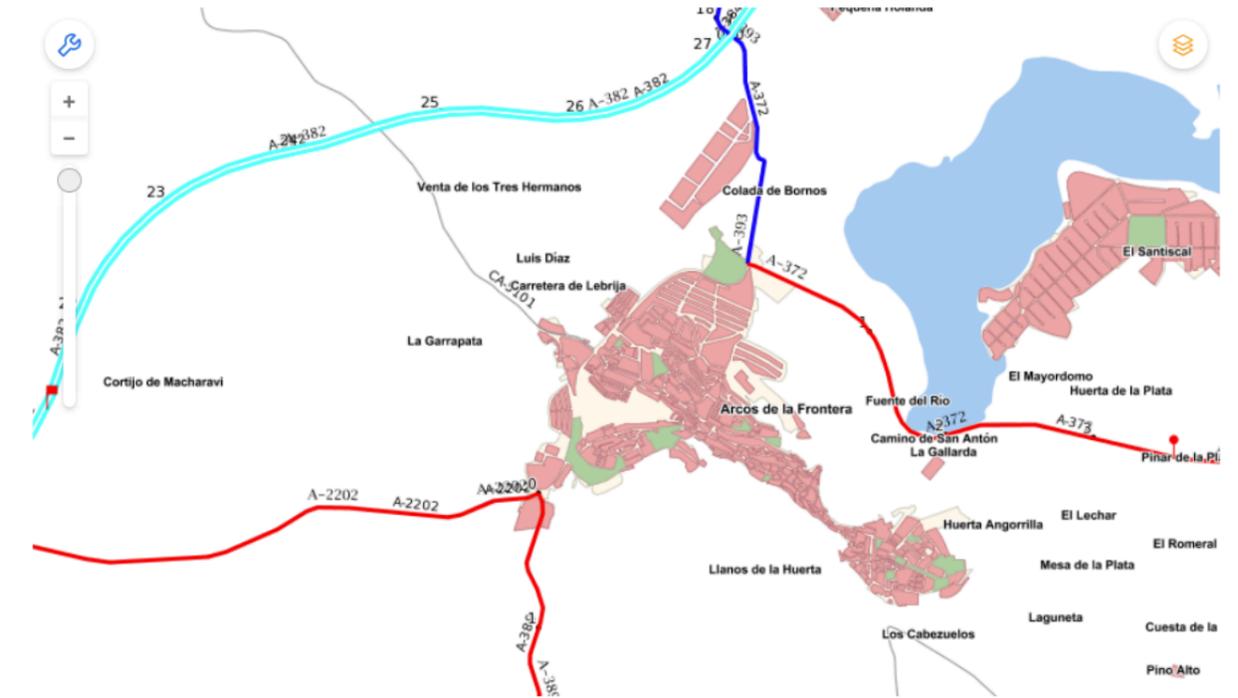
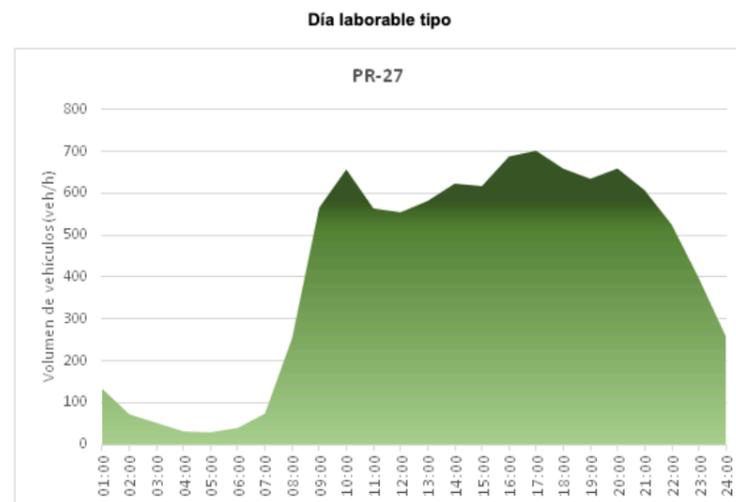


Imagen 9. Detalle del visualizador de aforos de la Junta de Andalucía.

La estación PR-27 se encuentra ubicada en la carretera A-382 y su Intensidad Media Diaria (IMD), así como su distribución horaria se recoge en la siguiente imagen.

ESTACIÓN:	PR-27	SITUACIÓN:	AP-4 - ARCOS
IDENTIFICACIÓN:	11812027	CARRETERA:	A-382
PROVINCIA:	CADIZ	PK:	23+150

I.M.D.	Nº Días aforados	%vehículos		Hora 30		Hora 50		Hora 100		Estación afin
		lig	pes	vol	%	vol	%	vol	%	
10144	37	92,02%	7,98%	1168	11,51%	1098	10,82%	1032	10,17%	pT-58



Evolución porcentual del día laborable tipo

H 01	H 02	H 03	H 04	H 05	H 06	H 07	H 08	H 09	H 10	H 11	H 12	H 13	H 14	H 15	H 16	H 17	H 18	H 19	H 20	H 21	H 22	H 23	H 24
1,33	0,72	0,51	0,31	0,29	0,4	0,74	2,55	5,67	6,59	5,65	5,56	5,83	6,25	6,18	6,89	7,03	6,6	6,36	6,61	6,09	5,27	3,98	2,59

Imagen 10. Datos de la estación autónoma PR-27.

La gráfica de distribución horaria es similar a la que se obtiene en el entorno de estudio donde la intensidad horaria de la hora punta de la tarde es mayor que la intensidad horaria de la hora punta de la mañana. Por lo tanto, se emplea la estación PR-27 para obtener los coeficientes de expansión de las mediciones realizadas a la hora punta de cálculo. (No se emplea esta estación para eliminar el efecto de la estacionalidad explicado en el capítulo anterior dado que no se disponen de datos segregados por meses en PR-27).

4.5. Videos de recorrido con cámara embarcada georreferenciada

Los videos de recorrido con cámara embarcada georreferenciada permiten el reconocimiento "in situ" de los puntos críticos del entorno de estudio, así como la cuantificación en materia de tiempo del recorrido de principales itinerarios de acceso al entorno de estudio.

Además, los resultados extraídos de los vídeos de recorrido no solo sirven para evaluar las condiciones de circulación y, por lo tanto, la accesibilidad mediante vehículo privado, si no que también es empleada como una herramienta de calibración del modelo digital de simulación elaborado por Vectio.

Los itinerarios fueron realizados por técnicos de Vectio con equipos de filmación georreferenciados. Éstos realizaron los itinerarios desde todos los orígenes considerados de destacable influencia por el entorno donde se encuentra enmarcado el futuro desarrollo objeto de ampliación. El horario de realización de los mismos fue durante las horas de demanda punta AM y PM, durante un día laborable típico.

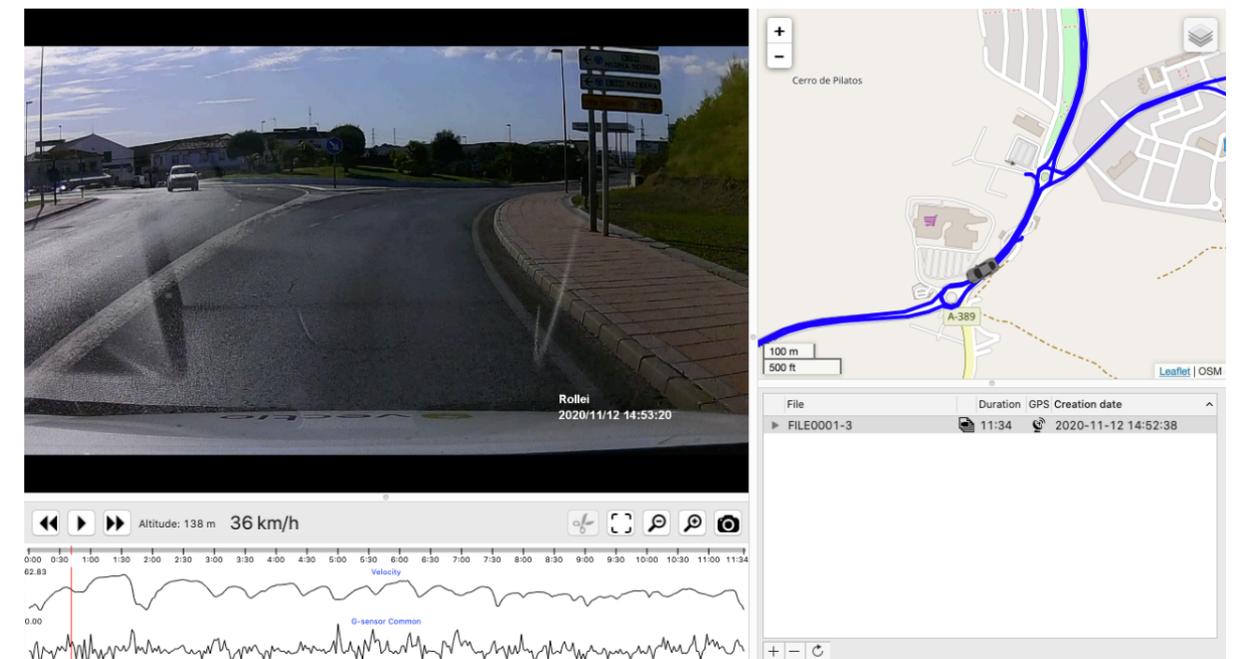


Imagen 11. Procesamiento vídeos de recorrido.

5. SIMULACIÓN

En términos generales, el enfoque metodológico ha seguido los pasos tradicionales de un proceso clásico de Planificación del Transporte, en el que se lleva a cabo una primera fase dedicada a la recopilación de la información, seguida por una fase de diagnóstico y modelización de la demanda, para finalmente, analizar un conjunto de alternativas que se han simulado en diferentes escenarios de futuro.

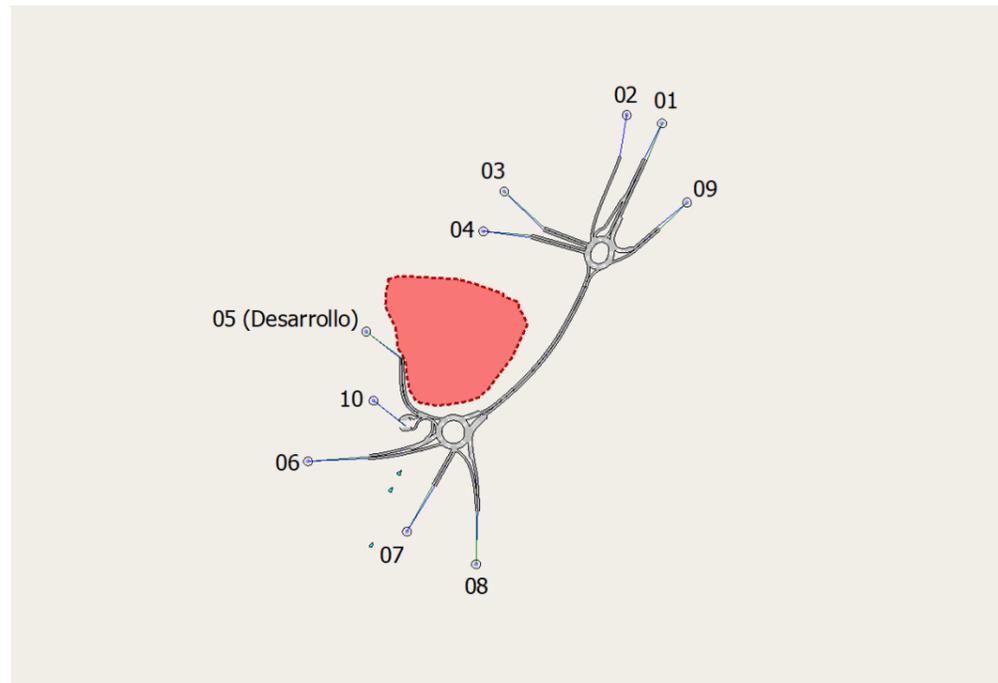


Imagen 12. Red digital del entorno.

5.1. Asignación a la red y calibración

Una vez que se obtuvieron las matrices de demanda punta del entorno del nuevo desarrollo objeto de estudio, se procedió a realizar la asignación de éstas a la red mediante un modelo de equilibrio (stochastic user equilibrium) que tiene en cuenta la influencia de los flujos de tráfico en el tiempo de viaje de un origen a un destino. La asignación de los flujos se realiza de manera que exista una consistencia entre ellos y el tiempo de viaje. En cada iteración se asigna un flujo de tráfico a cada tramo de la red, el cual implicará efectos de restricción por capacidad en este tramo y un nuevo tiempo de viaje, que sirven de punto de partida para la siguiente iteración, en base a la fórmula:

$$t = t_a \left[1 + \alpha \left(\frac{v}{c} \right)^\beta \right]$$

Donde:

- t : tiempo de recorrido en el tramo en condiciones de congestión
- t_{fl} : tiempo de recorrido en el tramo en condiciones de flujo libre
- α, β : parámetros de calibración
- v : volumen del tramo estudiado
- c : capacidad del tramo estudiado. Los parámetros α y β serán diferentes para cada tipo de vía: autopista, calle urbana, carril acceso / salida o carretera convencional.

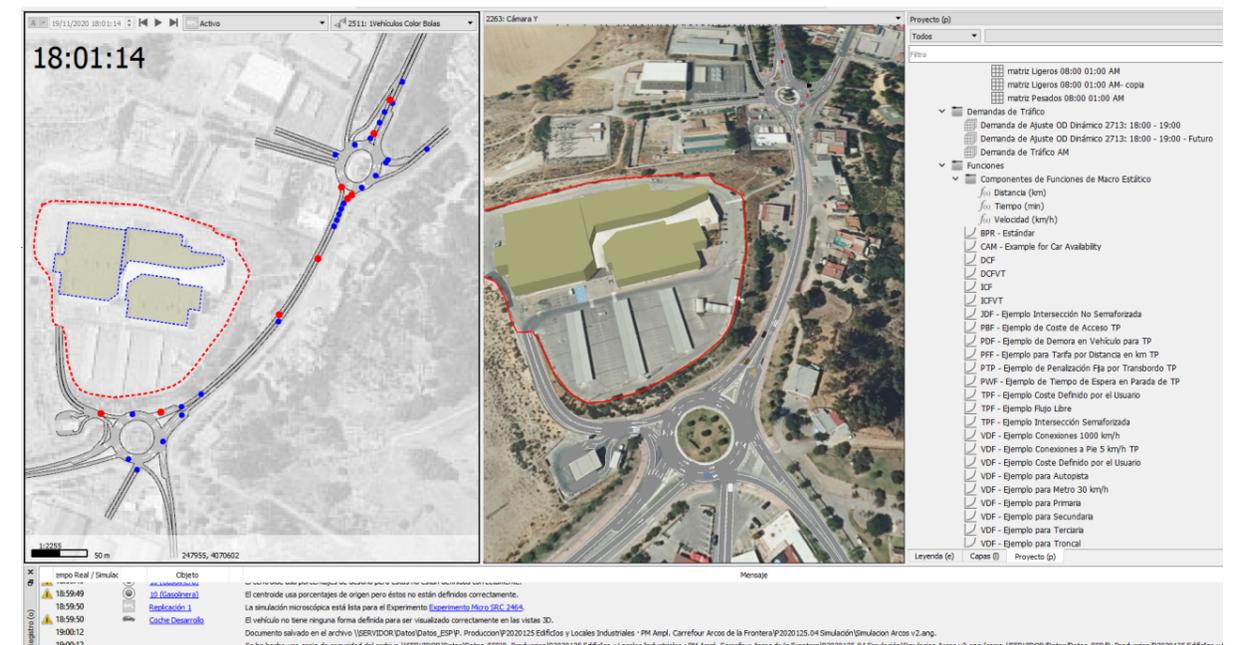


Imagen 13. Detalle del modelo de simulación.

5.2. Calibración del Modelo

Para conocer el destino de los viajes, sin realizar una expansión lineal, se realizó un ajuste de dicha matriz utilizando el algoritmo bi-proporcional de Furness. Dicho algoritmo requiere realizar sucesivas iteraciones hasta que se satisfaga las condiciones impuestas, total de orígenes y destinos conocidos (a partir de los aforos y matrices de giro tomadas).

Modelo biproporcional de Furness:

$$T_{ij} = a_i \cdot b_j \cdot T_{ij}^0$$

Total de viajes atraídos y generados conocido: $\sum_j T_{ij} = O_i$

Posteriormente se procedió al ajuste de las matrices resultantes. El ajuste de matriz se basa en un modelo de dos niveles resuelto heurísticamente por un algoritmo de gradiente, y que es un procedimiento para la estimación de una matriz de O / D , a partir de una matriz previa, utilizando los recuentos de tráfico de los puntos aforados para el presente estudio y aquellos que están disponible. Como el resultado del ajuste de la matriz depende de la calidad de la detección, en este

caso la disponibilidad de una buena malla de aforos tanto público como los realizados para el presente estudio, garantizan la fiabilidad del proceso.

$$\left. \begin{aligned} O_i = \sum_j T_{ij} = a_i \sum_j b_j T_{ij}^0 &\Rightarrow a_i = \frac{O_i}{\sum_j b_j T_{ij}^0} \\ D_j = \sum_i T_{ij} = b_j \sum_i a_i T_{ij}^0 &\Rightarrow b_j = \frac{D_j}{\sum_i a_i T_{ij}^0} \end{aligned} \right\} \Rightarrow a_i = \frac{O_i}{\sum_j \frac{D_j}{\sum_p a_p T_{pj}^0} T_{ij}^0}$$

El proceso de ajuste realizado con el software Aimsun, se reduce al método del gradiente aplicado a un problema de ajuste de matrices O-D. Dada una red de transporte en la que se dispone de un conjunto de arcos aforados y una matriz de viajes previa, la formulación que propone Spiess (1990) para el ajuste de la matriz O-D es:

$$\text{Min } Z = \frac{1}{2} \sum_{a \in A} (v_a - F_a)^2$$

$$\text{s. a. } v = \text{asignación}(T_{ij})$$

Se puede observar que la función objetivo (recta de regresión lineal) mide la distancia entre los aforos medidos en la red real y los calculados mediante el simulador. El método del gradiente aplicado al problema de ajuste matrices O-D puede expresarse como:

$$T_{ij}^{n+1} = T_{ij}^n + \lambda \cdot d_{ij}$$

Siendo ∂ el paso de cada iteración, que posteriormente calcularemos para tomar el óptimo, y siendo la dirección de máxima mejora de la función objetivo, es decir:

$$d_{ij} = -\frac{\partial Z}{\partial T_{ij}}$$

En resumen, los **modelos de tráfico** en hora punta (máxima demanda del sector), creado para el presente estudio se consideran **validados** ya que, en el conjunto de replicaciones realizadas, contrastando 15 puntos de "chequeo" (de los que se disponen de mediciones reales), dan como resultado una R^2 de 0,997774.

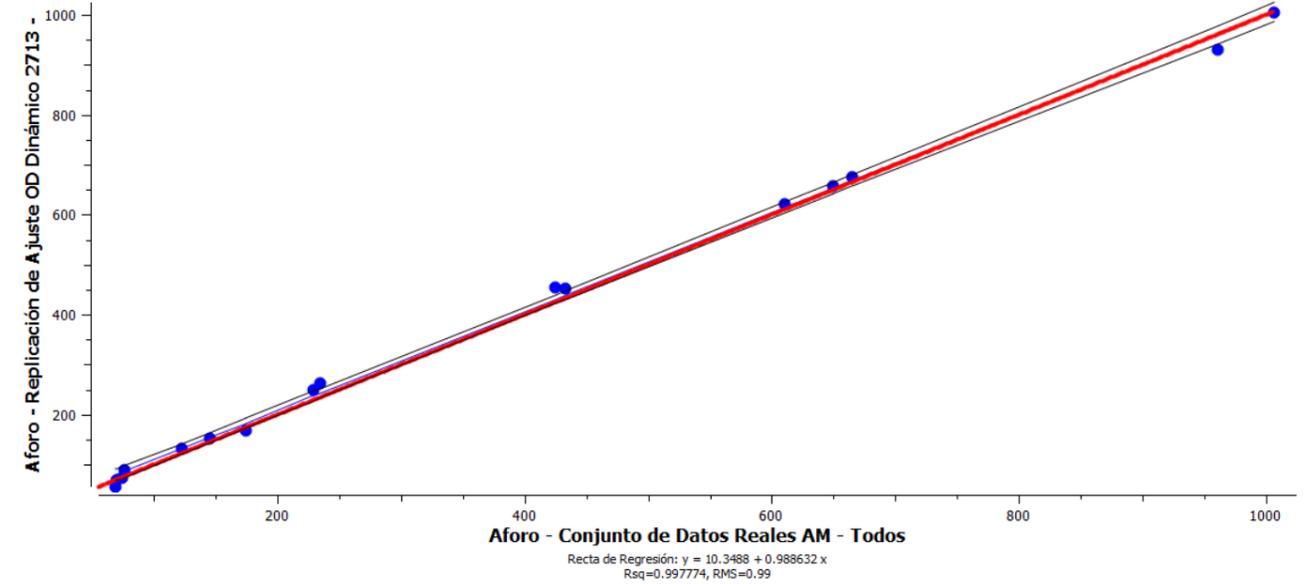


Imagen 14. Detalle de calibración del Modelo. Recta de regresión.

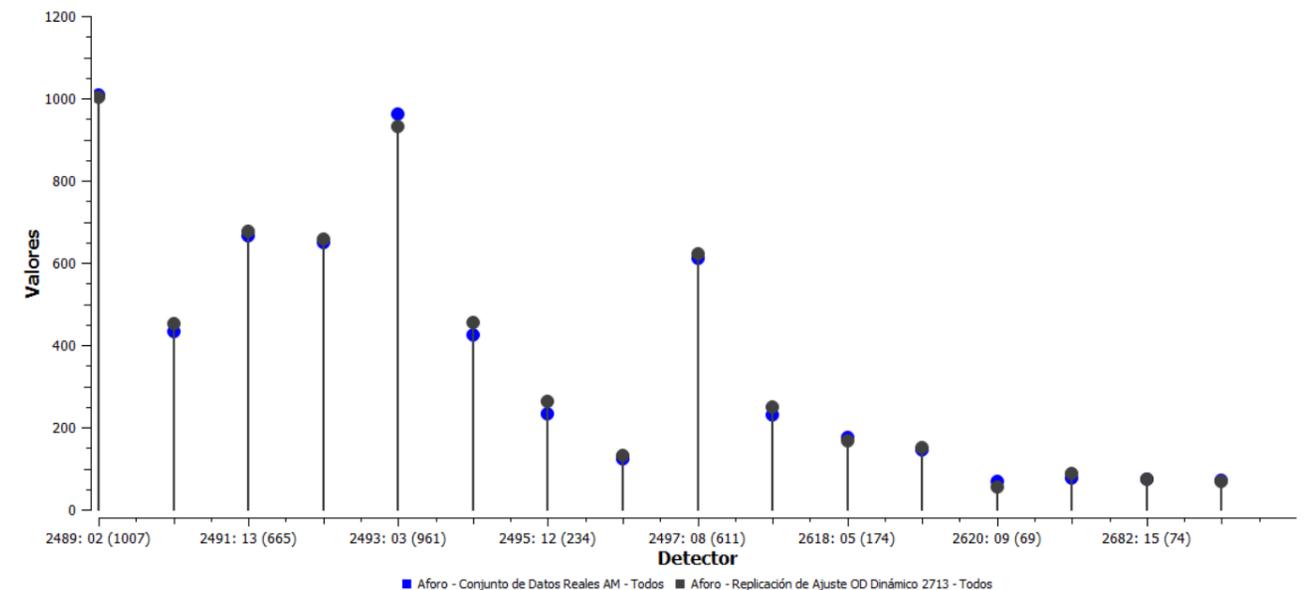


Imagen 15. Detalle de calibración del Modelo. Puntos de ajuste.

6. TRANSPORTE PÚBLICO

6.1. Introducción

El transporte público es uno de los elementos más importantes a la hora de analizar la accesibilidad de un entorno urbano, especialmente en núcleos urbanos como es el caso de la ciudad de Arcos de la Frontera. El transporte público constituye uno de los ejes principales de mejora de la movilidad y la accesibilidad debido a su alta capacidad, todo ello asociado a una serie de factores, como puede ser su bajo efecto contaminante y su alta capacidad, que fomentan su uso.

Arcos de la Frontera solo dispone de autobuses urbanos como medio de transporte público dentro del municipio; sin embargo, también está conectado con varias ciudades próximas (Cádiz y Jerez de la Frontera) por medio de autobuses interurbanos.

A continuación, se va a realizar un análisis del transporte público, prestando especial atención a la oferta disponible y cómo influye en la articulación del entorno.

6.2. Autobuses urbanos

Los Autobuses urbanos de Arcos de la Frontera disponen de 5 rutas de Autobús y 80 paradas.

El entorno de estudio no está directamente comunicado con ninguna línea de autobús urbano, sin embargo, la línea que más se aproxima al entorno es la línea 3:

- **Línea 3: Constitución – Alameda.** Esta línea es una ruta circular que discurre por la zona este del municipio, mejorando las conexiones con otros modos de transporte al existir una parada en las inmediaciones de la estación de autobuses de Arcos de la Frontera.

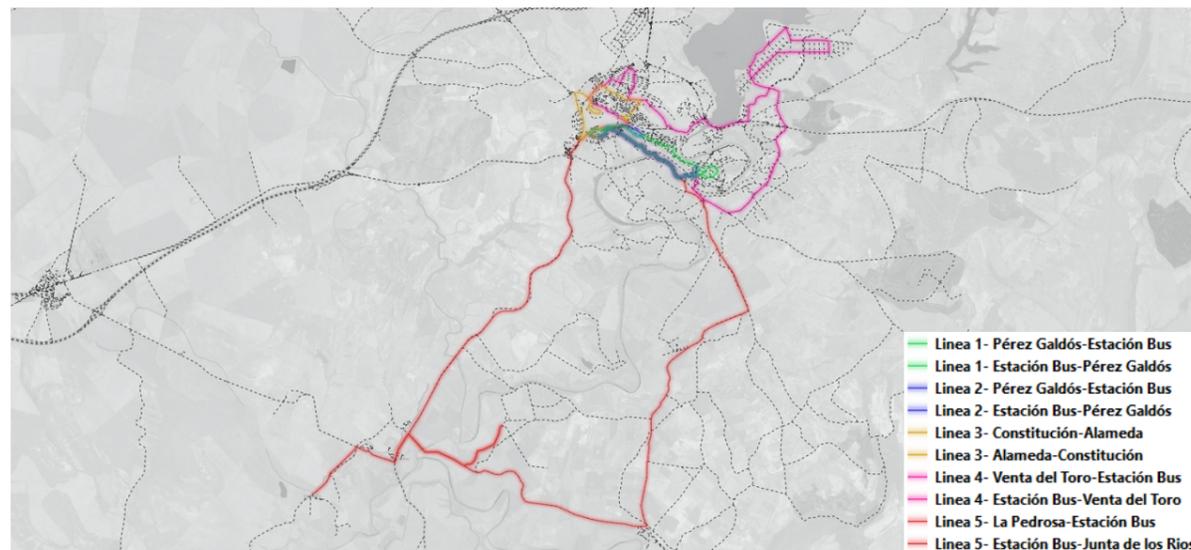


Imagen 16. Oferta de Transporte Público en Arcos de la Frontera.¹

¹ Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arcos de la Frontera.

7. DESARROLLO FUTURO ÁREA

7.1. Introducción

La Modificación Puntual propicia la ampliación o instalación de construcciones con uso comercial. La ejecución de alguna ampliación o la apertura de una nueva instalación, previsiblemente, llevará aparejado un aumento de desplazamientos de vehículos a motor, especialmente relacionada con un aumento de la plantilla de trabajadores y con un aumento de la superficie comercial.

7.2. Intensidad horaria de cálculo

Según Norma 3.1. IC de Trazado "En cada caso deberá justificarse la hora de proyecto adoptada, que no será inferior a la hora treinta ni superior a la hora ciento cincuenta".

En este caso concreto, la hora de cálculo establecida es la IH30, de manera que los cálculos permanezcan del lado de la seguridad. El siguiente paso es obtener el coeficiente de expansión que ubique las mediciones temporales realizadas (ver Imagen 5) dentro de las 30 horas de mayor intensidad del año. Para ello, debemos basarnos en la estación PR-27 de la Junta de Andalucía, dado que esta recoge la Intensidad de la hora 30 (IH30) así como las intensidades horarias de un día medio, lo que permite establecer la relación entre la hora punta y la IH30 y obtener el coeficiente.

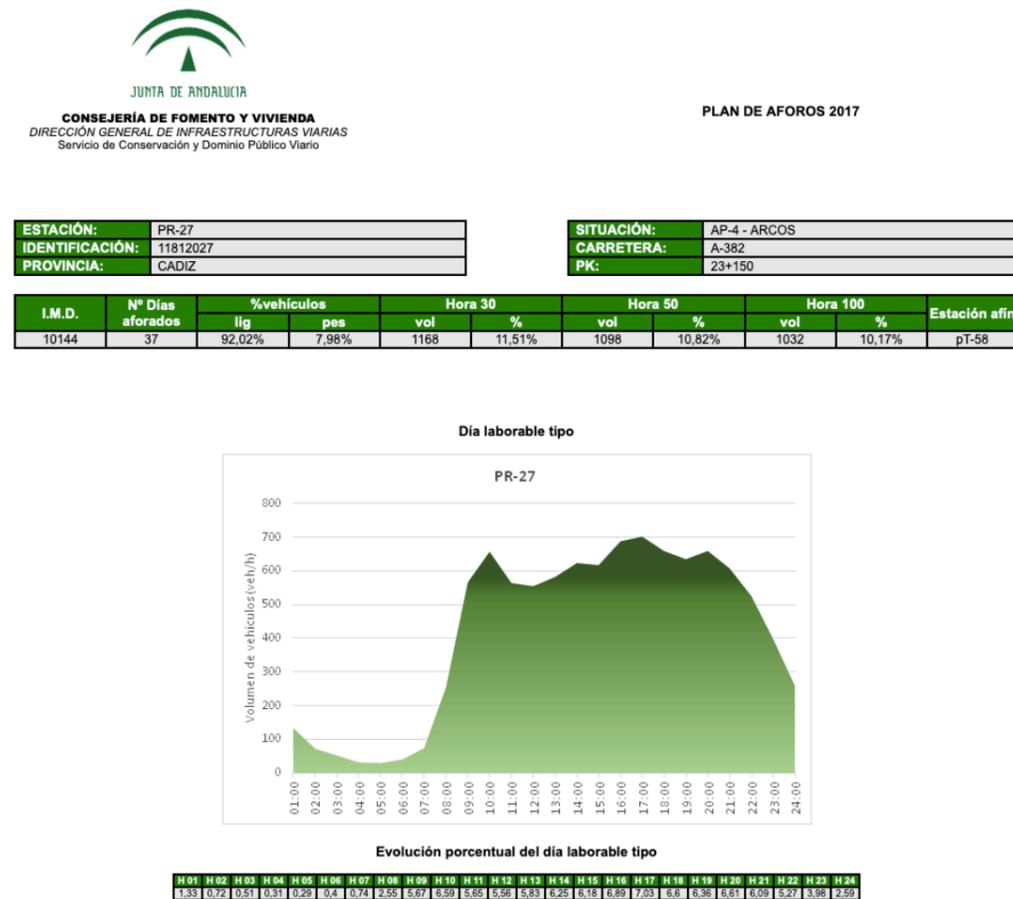


Imagen 17. Datos de la estación autónoma PR-27.

00:00	01:00	02:00	03:00	04:00	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
263	135	73	52	31	29	41	75	259	575	668	573	564	591	634	627	699	713	670	645	671	618	535	404

Imagen 18. Distribución horaria de un día medio laborable.

Teniendo en cuenta que el valor de IH30 es 1.168 veh/h y que el valor de la intensidad horaria punta de un día medio es 713 veh/h, el factor de expansión de los datos de la hora punta a la IH30 es:

$$\frac{1.168}{713} = 1,64$$

Por lo tanto, es necesario multiplicar los datos matriciales obtenidos en hora punta de la tarde por el factor de expansión 1,64.

Asimismo, previamente, es necesario ubicar los datos matriciales en la media anual, por lo que también es necesario aplicarles los factores correctores explicados en el capítulo 4.3:

Categoría	Factor
Ligeros	1,13
Pesados	0,82
Total	1,06

7.2.1. Desarrollo futuro

La ampliación de los límites establecidos implica un aumento de la superficie edificable de 7.500 m² hasta 16.418 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².

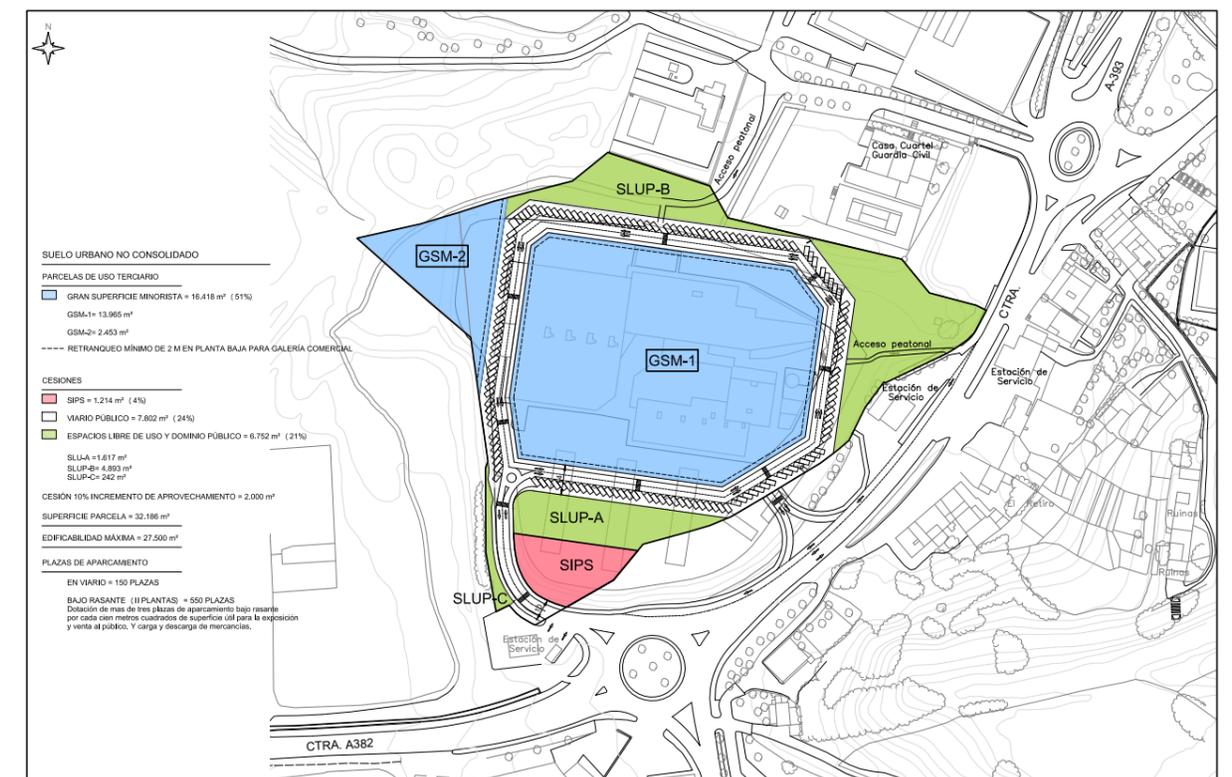


Imagen 19. Plano de ordenación MP nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera.

Esto conlleva la dotación de más plazas de aparcamiento en cumplimiento de la normativa vigente, concretamente:

Se cumple con lo dispuesto en el art. 17.2ºb de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que la ordenación prevé una cesión de suelo libre de uso público y dotaciones de 6.752 m² (21%) destinado a Espacios Libres, que se situará en el frente de parcela al vial público, y un viario privado de 10 metros de anchura en un solo sentido de circulación con aparcamientos en oblicuo con capacidad para 150 plazas de aparcamiento en superficie.

Por otro lado, se cumple con el art.39 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y existirá una dotación de tres plazas de aparcamiento bajo rasante por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Por lo que si se agotara la edificabilidad prevista de 27.500 m² con un coeficiente de superficie útil para la exposición y venta al público del 50% (13.750 m²), supondría 413 plazas de aparcamiento bajo rasante. En total, 550 plazas incluidas las de carga y descarga de mercancías.

En la Tabla 3 se desglosa la dotación de aparcamiento que actualmente dispone el centro comercial así como la prevista tras la ampliación.

DOTACIÓN ACTUAL	DOTACIÓN FUTURA
430 plazas en superficie	550 plazas bajo rasante
	150 plazas en viario
TOTAL: 430 plazas	TOTAL: 700 plazas

7.3. Método de los cuatro pasos

A todo desarrollo urbanístico le corresponde el desarrollo de una actividad que inherentemente conlleva una generación de movilidad. Para el cálculo de los estudios de tráfico y su posterior reparto modal, es necesario realizar una previsión de la movilidad futura de la ampliación del desarrollo, para ello utilizaremos el método de los cuatro pasos.

El método de los cuatro pasos es el enfoque más común en los modelos de predicción de transporte, es un proceso que implica cuatro etapas que se calculan una tras otra, tal y como se muestra en el Gráfico 2.

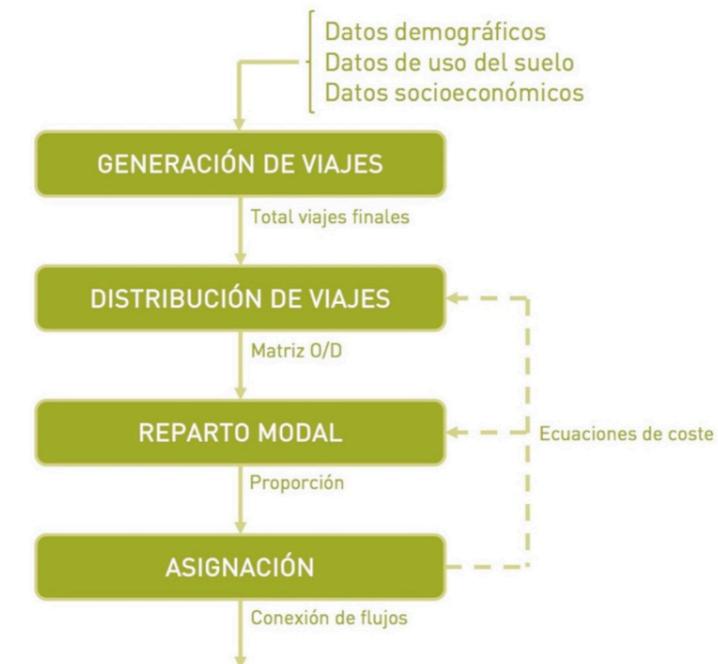


Gráfico 2. Esquema del método de los cuatro pasos.

- **Generación de viajes.** Se estiman un número de viajes originados y atraídos en función del tipo de desarrollo.
- **Distribución de viajes.** Tras la estimación inicial de generación de viajes, se calcula la interrelación de este suelo con terceras zonas obteniendo una matriz de origen destino del suelo del estudio.
- **Reparto modal.** Predicción de la proporción de viajes realizados entre las zonas en cada modo de transporte disponible.
- **Asignación de viajes.** El paso final, en el que se realiza la valoración de viajes entre zonas y su distribución por la red existente.

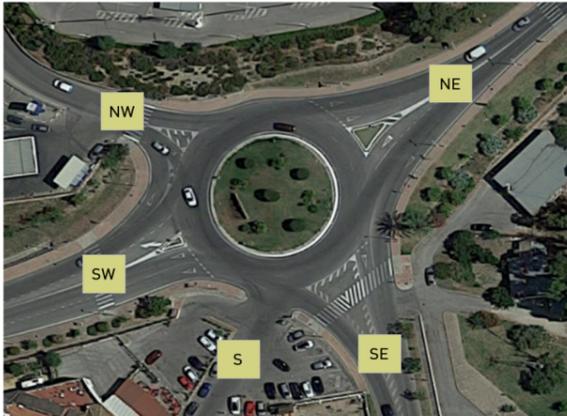
7.3.1. Generación de viajes

Para analizar la movilidad generada (viajes generados y atraídos), la variable comúnmente más utilizada es la generación de tráfico por tipo de suelo, esta variable asigna viajes totales por unidades de actividad. Este coeficiente se puede obtener de dos fuentes diferentes:

- Legislación existente en España
- Estudios empíricos

En este caso, no es necesaria la obtención de flujos de tráfico a partir de ratios teóricos de generación de viajes puesto que, al tratarse de una ampliación, se conocen previamente los datos reales de generación de tráfico que actualmente tiene el Centro Comercial con la dotación de plazas actual (430 plazas). Para la generación de tráfico futura se deben relacionar los datos de dotación de aparcamiento antes y después de la ampliación. Esto da como resultado, que después de la ampliación existirá una generación de tráfico 1,6 veces mayor que en la actualidad.

Para conocer la generación de tráfico actual, debemos tomar los datos medidos en campo. En la Imagen 20 se muestra la matriz de movimientos de la glorieta de acceso al centro comercial objeto de ampliación. En ella se observa cómo por el brazo NW salen 116 veh/h. Estos 116 veh/h corresponden a vehículos que acceden al centro comercial o a vehículos que solamente salen por el brazo NW para acudir a la gasolinera. En este sentido, los vehículos que únicamente interactúan con la gasolinera son el 34%. Por tanto, acceden al centro comercial 77 veh/h.



TOTAL Point P01 18:00 - 19:00						
	NE	NW	S	SE	SW	Σ
NE	12	94	4	17	103	230
NW	98	1	21	6	8	134
S	37	0	0	1	3	41
SE	116	4	1	0	6	127
SW	257	17	11	42	4	331
Σ	520	116	37	66	124	863

Imagen 20. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos en bruto).

Con el objetivo de comprobar estos datos de afluencia al centro comercial en hora punta, se analizan los datos publicados para un centro comercial de características similares. En concreto el Carrefour de Erandio (Bizkaia).

El informe "Evolución del tráfico en las carreteras de Bizkaia 2019" es una herramienta para la gestión y planificación de la red de carreteras. En su capítulo 7 analiza el tráfico de acceso a determinados centros cuya actividad atrae una afluencia importante de vehículos. Entre los centros comerciales analizados se encuentra el Carrefour de Erandio, el cual tiene las siguientes características:

Tabla 4. Características Carrefour Erandio					
Centro	Hipermercado		Resto Actividad	Total	Plazas aparcamiento
	(GLA) ²	S. Venta	(GLA)	(GLA)	
Carrefour Erandio	12.100	8.200	6.400	18.500	1.700

Para conocer el tráfico atraído en hora punta se cruzan los datos de distribución horaria de entrada al centro comercial con el dato de vehículos/día entrando al centro comercial.

Para la hora punta de cálculo (viernes de 18:00 a 19:00 horas), se obtienen los siguientes datos del informe:

Tabla 5. Características Carrefour Erandio			
Centro	Viernes (veh/día) ³	% Hora Punta (18:00 a 19:00)	Veh/hora punta ⁴
Carrefour Erandio	3.587	8,45%	303

Sabiendo que el aparcamiento de Carrefour Erandio dispone de 1.700 plazas y que el Carrefour de Arcos de la Frontera dispone de 430 plazas se establece una relación de linealidad o proporcionalidad que da como resultado 77 veh/h

$$x \frac{veh}{hora} \text{ entrando} = \frac{430 * 303}{1.700} = 77 \frac{veh}{hora} \text{ entrando}$$

Estos 77 veh/hora entrando coincide con el resultado obtenido en las mediciones de tráfico realizadas en campo.

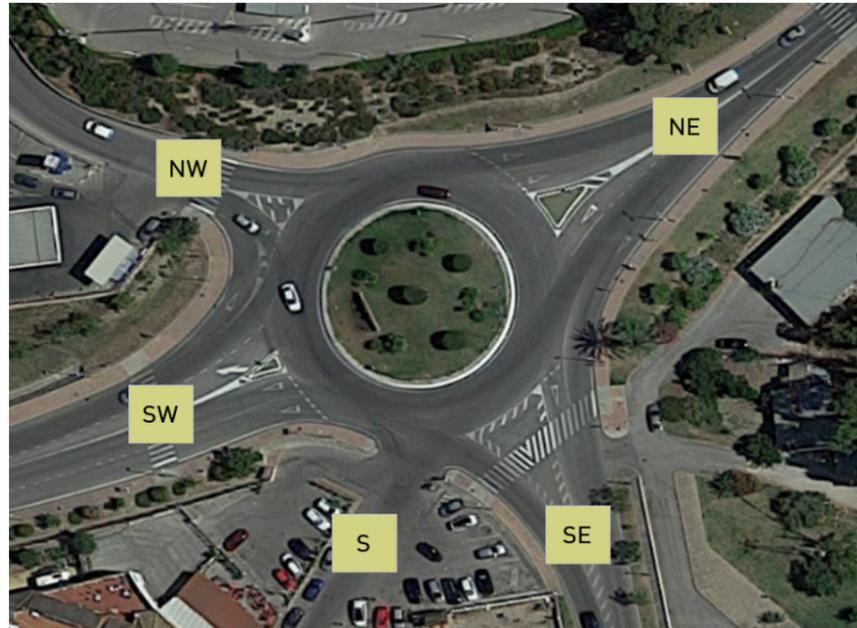
Sin embargo, tal y como se ha comentado en el capítulo 7.2, la hora de cálculo establecida es la IH30, de manera que los cálculos permanezcan del lado de la seguridad. Por tanto, las mediciones realizadas en campo deben corregirse aplicando los coeficientes obtenidos en ese capítulo.

Una vez aplicados estos coeficientes, obtenemos la matriz calibrada y expandida a situación de hora de cálculo IH30.

² GLA o SBA (Superficie Bruta Arrendable)

³ Sólo entrada

⁴ Sólo entrada



TOTAL Point P01 18:00 - 19:00						
	NE	NW	S	SE	SW	Σ
NE	22	174	7	32	190	425
NW	182	2	39	11	15	248
S	69	0	0	2	6	76
SE	214	7	2	0	11	234
SW	475	32	20	77	7	611
Σ	961	215	69	122	229	1595

Imagen 21. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos calbrados).

Teniendo en cuenta que debe eliminarse de los datos de entrada al brazo NW lo correspondiente a la gasolinera (34%) y que después de la ampliación existirá una generación de tráfico 1,6 veces mayor que en la actualidad, obtenemos los siguientes datos de afluencia en hora punta (actuales y tras la ampliación)

Tabla 6. Características Carrefour Arcos de la Frontera				
Centro	Actual		Con Ampliación	
	Entrada (veh/h)	Salida (veh/h)	Entrada (veh/h)	Salida (veh/h)
Carrefour Arcos de la Frontera	142	164	227	262

7.3.2. Distribución de viajes

La distribución de viajes para el presente estudio se ha determinado en base al actual flujo de movimientos existente en el entorno hacia/desde el centro comercial.

Al tratarse de un establecimiento existente al cual se le plantea una ampliación, se mantiene el reparto de flujos existente en las glorietas de estudio. En este caso, la alternativa de estudio para los accesos es a través de la Avenida Miguel Mancheño.

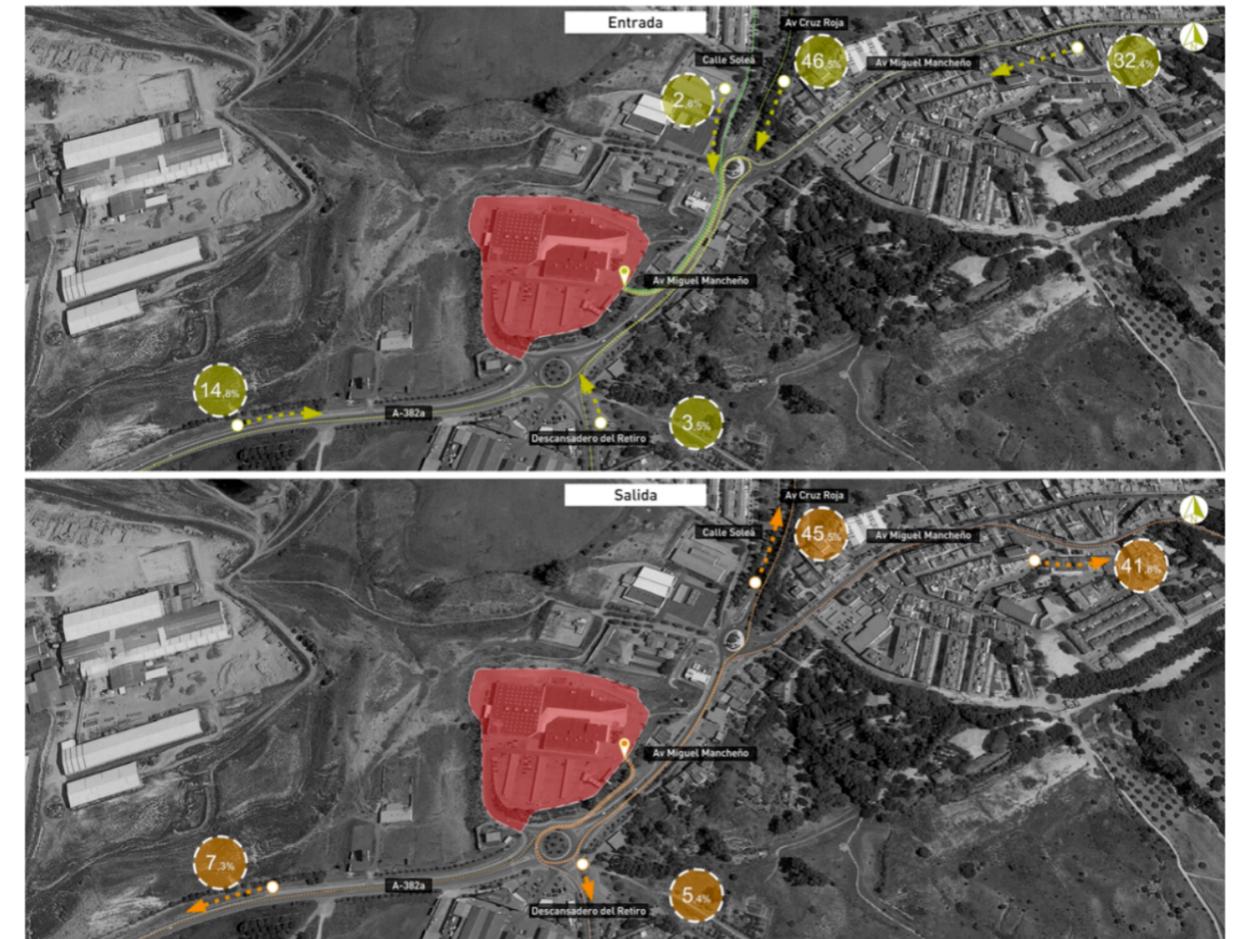


Imagen 22. Distribución de viajes para el escenario de acceso a través de Av Miguel Mancheño. (Plano 5).

De esta manera, el modelo elaborado reproduce fidedignamente la influencia de la ampliación del centro comercial sobre el entorno de estudio.

Los resultados del modelo nos servirán para asignar a la red de carreteras los nuevos tráficos generados y atraídos por el desarrollo y la afección que provocarán estos a los tráficos y viales actuales.

7.3.3. Reparto modal

El estudio de tráfico está basado en el incremento de plazas de aparcamiento respecto a la situación actual que existirá tras la ampliación del centro comercial. Por tanto, tal y como se ha descrito en el apartado 7.3.1 la nueva generación se estima directamente en vehículos a partir de los vehículos atraídos y generados en la actualidad y, por tanto, al no tratarse de una estimación de viajes, no es necesaria la aplicación del reparto modal existente en el entorno.

Sin embargo, en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arcos de la Frontera se especifica el reparto modal del municipio, el cual se expone a continuación a modo ilustrativo.

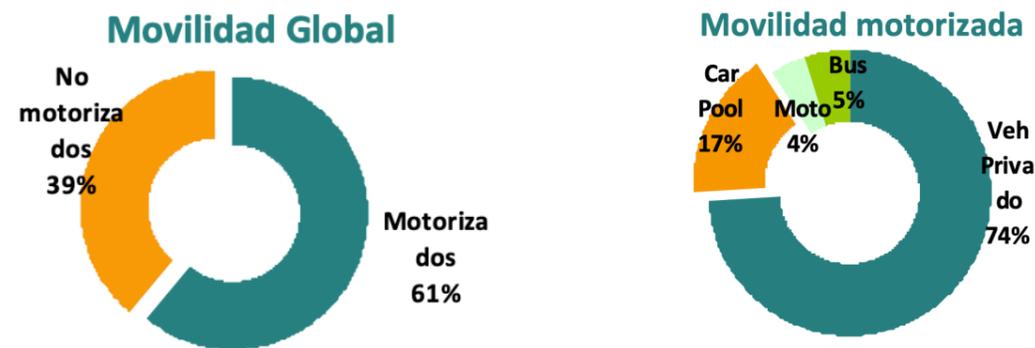


Imagen 23. Reparto por modos de transporte⁵

- Del total de desplazamientos producidos en Arcos de la Frontera el 61% de los mismos es en modos motorizados (vehículo privado y transporte público).
- El 39% de todos los viajes realizados en un día laborable medio se realizan a pie (el 99%) o en bicicleta.
- De los viajes en modos motorizados, la mayoría se realizan en vehículo privado (el 74% de los viajes motorizados). Los viajes en transporte público representan el 5% de los viajes motorizados.

7.3.4. Asignación

La última fase de las cuatro que completan el método de los cuatro pasos es la asignación a la red. Esta fase consiste en la valoración de los viajes entre zonas y su distribución en la red de infraestructuras existentes.

De esta manera, se tendrá una imagen de cómo quedará el entorno tras la ampliación del desarrollo y cuál será su afección a la red de infraestructuras existentes.



Imagen 24. Detalle de los centroides de la red.

⁵ Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arcos de la Frontera.

7.4. Otros desarrollos previstos en el entorno

En el entorno está previsto el desarrollo de otras actividades comerciales como es el supermercado Mercadona, el cual se ubicará donde se encuentra el supermercado El Jamón existente.



Imagen 25. Ubicación del futuro supermercado Mercadona.

Según la normativa de la Diputación de Bizkaia acerca del tráfico generado por los establecimientos comerciales, se presentan una serie de coeficientes que permiten obtener, a partir de la superficie de los establecimientos comerciales (Superficie Bruta Alquilable, GLA), los siguientes datos relativos a la clientela:

- Número de visitantes semanales
- Número de vehículos en la semana media
- Número de vehículos en sábado
- Número de vehículos en la hora punta
- Necesidades de plazas de aparcamiento

a) *El número de visitantes suele expresarse semanalmente por cada 100m² de venta, para la sección de hipermercado, y por cada 100m² de superficie bruta (SBA ó GLA), para el resto de las actividades. Las cifras medias suelen ser de 800 a 900 visitantes por cada 100m² en el primer caso, y de 300 a 400 visitantes por cada 100m², en el segundo.*

b) *En relación con el medio de transporte, se adoptan cifras situadas entre el 90% y el 100% de los visitantes en vehículo privado.*

c) *En lo relativo al grado de ocupación de los vehículos, se ha realizado mediante muestreo, obteniéndose cifras comprendidas entre el 1,4 persona/vehículo en el establecimiento*

mayorista y 2,5 en el de Centros Comerciales. En los centros que disponen de salas de cine la tasa de ocupación de vehículos, en momentos de asistencia punta, aumenta considerablemente (más de 3 ocupantes por vehículo).

d) *Las cifras porcentuales del tráfico en día sábado con respecto al tráfico total en la semana media, se han obtenido del análisis de la variación diaria del tráfico, efectuado en el apartado anterior, y varía entre 17,5% para el establecimiento mayorista y el 20,0% en Centros Comerciales.*

e) *El tráfico de acceso a los establecimientos comerciales en la hora punta de mayor intensidad (no vehículos/hora) se registra los días de sábado, en el entorno de las 19 horas para los Centros Comerciales, y en el entorno de las 13 horas en los denominados Hipermercados y de las 12 horas en el mayorista. El porcentaje que representa este tráfico horario con respecto al tráfico del día de sábado, oscila entre el 10,4% en Centros Comerciales y el 12,0% en el establecimiento mayorista.*

CONCEPTO	CENTROS COMERCIALES	HIPERMERCADOS	MAYORISTA
a) Frecuentación			
– Hipermercado:			
Visitantes/semana/100m ² venta	880	840	-
– Resto actividades:			
Visitantes/semana/100m ² GLA	390	340	180
b) Modo de transporte			
% en vehículo privado	95	90	100
c) Grado de Ocupación de los vehículos			
– Hipermercado y resto comercial:			
Visitante / vehículo	2,4	2,1	1,4
d) Día sábado			
% Tráfico semanal	21,0	21,0	19,50
e) Hora Punta			
– Hora	18-20	12-14	11-13
% Tráfico sábado	11,5	10,5	12,5
f) Tiempo aparcamiento vehículo			
Nº horas aconsejables (para dimensionar)	1,5	1,0	1,8
g) Coeficiente seguridad días punta	1,2	1,2	1,2

Imagen 26. Criterios para la estimación del tráfico en la hora punta.

Tabla 7. Movilidad generada por nuevo Mercadona				
Día	Nº visitantes semana media	Nº veh. semana media	Nº veh/día	Nº veh en hora punta
Viernes	11.900	5.100	1.071	112

Al tratarse de un supermercado que se ubicará donde uno ya existente, implica que actualmente ya existen tráficos que acuden y salen de esa parcela, tal y como se puede observar en la Imagen 27.

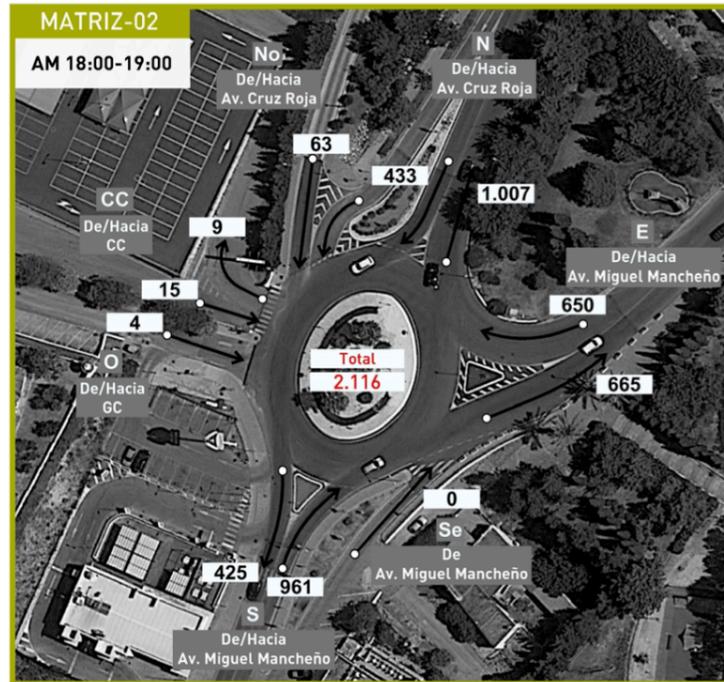


Imagen 27. Matriz de movimientos de la intersección de acceso al futuro Mercadona.

Esto implica que las salidas y entradas de tráficos al futuro Mercadona sea como la que se recoge en la Tabla 8.

Tabla 8. Movilidad generada por nuevo Mercadona			
	Entrada	Salida	Total
Veh/hora	42	70	112

8. EVALUACIÓN Y AFECCIÓN A LA INFRAESTRUCTURA

En este punto del informe se estudia la incidencia al tráfico atraído y generado que la ampliación del desarrollo prevista tendrá sobre el tráfico local ordinario del entorno. Se debe tener en cuenta que la circulación a estudiar en los desarrollos urbanos es discontinua; siendo comunes las paradas, ya sea por pasos de peatones, semaforización, señales de prioridad, etc. Por eso que se deban estudiar las intersecciones en concreto y no toda la vía, ya que en estas es donde se encuentra el "cuello de botella" de la demanda del entorno de estudio.

8.1. Introducción

El análisis de la capacidad de cada uno de los elementos objeto de análisis del presente estudio se realizará según lo marcado en el "Highway Capacity Manual" (HCM). La capacidad se evaluará en función de los niveles de servicio.

La "Nota de Servicio 5/2014 sobre prescripciones y recomendaciones técnicas para la realización de estudio de tráfico de los estudios informativos, anteproyectos y proyectos de carreteras" de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento recomienda la metodología definida en el HCM para el cálculo de niveles de servicio.



Secretaría de Estado de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda
Secretaría General de Infraestructuras
Dirección General de Carreteras
Subdirección General de Estudios y
Proyectos



NOTA DE SERVICIO 5/2014

Prescripciones y recomendaciones técnicas
para la realización de estudios de tráfico de los
Estudios Informativos, Anteproyectos y
Proyectos de carreteras.

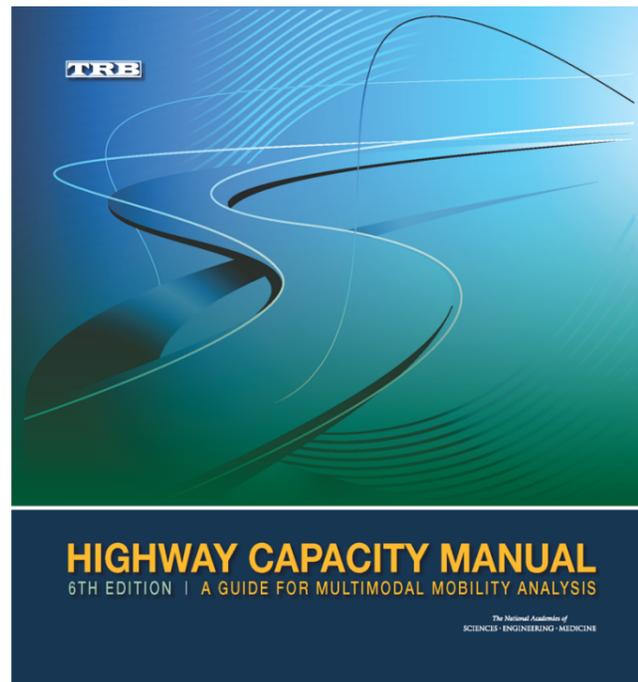


Imagen 28. Nota de Servicio 5/2014 del Ministerio de Fomento (izquierda) y Highway Capacity Manual 6th Edition (derecha).

Para el presente estudio son de interés los criterios de niveles de servicio definidos para las glorietas.

A continuación, se recogen los principios básicos y la metodología para la determinación del nivel de servicio de las glorietas.

8.2. Niveles de servicio en las glorietas

A la hora del cálculo de la capacidad de una glorieta, más que el análisis de la capacidad global, conviene hablar de la **capacidad de cada una de las entradas** a la glorieta (que dependerá de los tráficos circulantes por la calzada anular y los de cada una de las entradas a la misma). Para ello se ha utilizado el modelo HCM recogido en el Manual de Capacidad de Carreteras 6ª Edición, en el que se recogen niveles de servicio para los brazos de la glorieta.

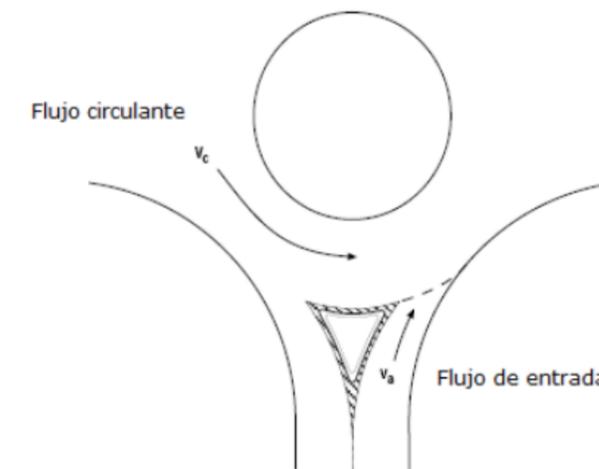


Imagen 29. Flujos de tráfico en una glorieta.

El método de evaluación de glorietas del HCM, evalúa la capacidad de las glorietas, brazo por brazo teniendo en cuenta los patrones de flujo. Los flujos de interés en una glorieta son el flujo circulante y el flujo de entrada por el brazo (ver Imagen 29). Según el HCM la capacidad del brazo de entrada se reduce en función del flujo de conflicto circulante. La mayoría de los factores clave, a tener en cuenta, aparte de los flujos, son los tiempos de reacción y aquellos inherentes al modelo de aceptación de hueco (gap acceptance model), estos son ofrecidos en forma de constantes, que a su vez vienen dadas de estudios empíricos realizados por los investigadores del TRB (Transport Research Board).

La capacidad de cada brazo viene dada por las fórmulas:

$$C_{crit} = A e^{(-B v_c)}$$

$$A = \frac{3600}{t_f}$$

$$B = \frac{t_c - t_f / 2}{3600}$$

donde:

- C_{crit} es la capacidad del carril más crítico del brazo
- v_c flujo circulante / flujo de conflicto
- t_c intervalo crítico
- At_f Intervalo entre vehículos sucesivos

Para determinar la demora media debemos emplear la fórmula:

$$d = \frac{3600}{c} + 900T \left[\frac{v}{c} - 1 + \sqrt{\left(\frac{v}{c} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{c}\right)v}{450T}} \right]$$

Una vez hemos obtenido el valor de la demora media de cada uno de los brazos de acceso a la glorieta, estamos en condiciones de establecer el nivel de servicio de estos viales, en función del baremo establecido por el HCM, el cual se recoge en la tabla adjunta:

Tabla 9. Niveles de Servicio Glorietas.	
Nivel de servicio	Tiempo de demora medio (seg/veh)
A	0-10
B	10-15
C	15-25
D	25-35
E	35-50
F	>50

8.3. Cálculo Niveles de Servicio

El cálculo de los niveles de servicio se llevará a cabo según lo marcado por el "Highway Capacity Manual" (HCM).

Para los cálculos se empleará el modelo de simulación AIMSUN.

Los parámetros de cálculo del citado software son los siguientes:

- Intensidad en la hora punta de cálculo (IHP).
- % de vehículos pesados con respecto al tráfico total.
- Geometría de la vía o sección de análisis.
- Longitud de los distintos tramos.
- Factor de hora punta (FHP)

Además de las variaciones que se producen en la intensidad del tráfico a lo largo del día, se pueden observar dentro de cada hora, y especialmente en la hora punta, variaciones más o menos grandes. Ante este hecho, es muy importante tener una medida que refleje la uniformidad del tráfico. Esta medida es el llamado **factor de hora punta**, que se define como el cociente entre el número de vehículos contados en una hora punta entre cuatro veces el número de vehículos contados durante los quince minutos consecutivos más cargados, es decir:

$$FHP = \frac{I}{4 * I_{15 \max}}$$

A continuación, se lleva a cabo el análisis del nivel de servicio en los diferentes escenarios propuestos ("situación actual sin ampliación" y "escenario con ampliación" de cada uno de los siguientes elementos:

- Intersección tipo glorieta de acceso al Centro Comercial "Las Tiendas de Arcos".
- Intersección tipo glorieta entre la Av. Cruz Roja y la Av. Miguel Mancheño.

8.3.1. Situación actual

Con el objetivo de valorar el impacto que los tráficos generados por la ampliación del centro comercial tendrán sobre las condiciones de circulación, es necesario conocer su situación actual. Para ello, se calculan los niveles de servicio sobre las glorietas donde los nuevos tráficos tendrán mayor impacto. Estos puntos en los que se han medido los niveles de servicio se muestran en la Imagen 30.

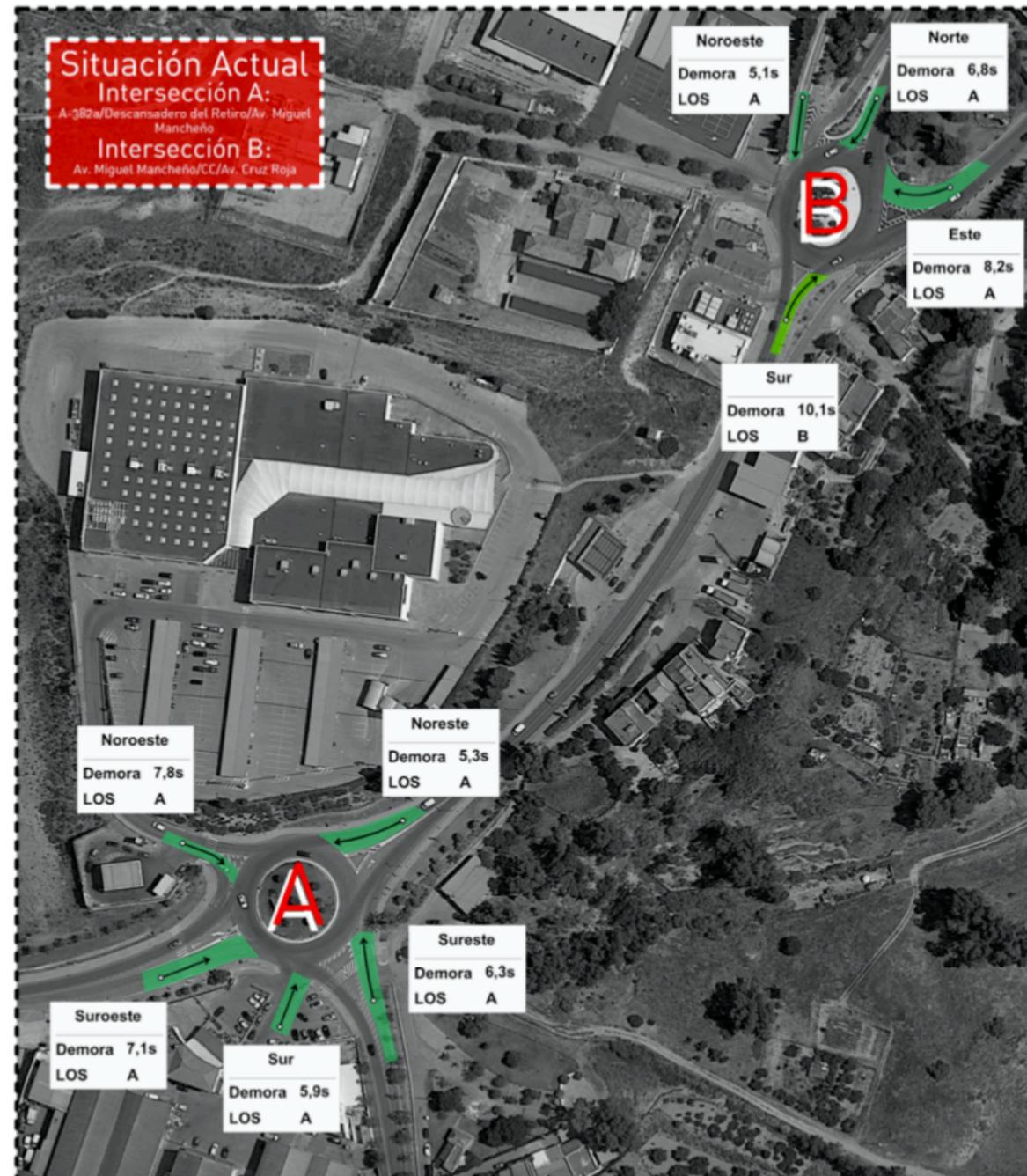


Imagen 30. Niveles de servicio Situación actual.

Tabla 10. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio Situación Actual		
Glorieta Norte		
Acceso	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)
Norte	A	6,8
Noroeste	A	5,1
Sur	B	10,1
Este	A	8,2

Tabla 11. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio Situación Actual		
Glorieta Sur		
Acceso	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)
Noreste	A	5,3
Noroeste	A	7,8
Sur	A	5,9
Sureste	A	6,3
Suroeste	A	7,1

Tal y como se ha expuesto anteriormente, a la hora del cálculo de la capacidad de una glorieta, más que el análisis de la capacidad global, conviene hablar de la **capacidad de cada una de las entradas a la glorieta**. El método de evaluación de glorietas del HCM, evalúa la capacidad de las glorietas, **brazo por brazo** teniendo en cuenta los patrones de flujo.

Una vez hemos obtenido el valor de la demora media de cada uno de los brazos de acceso a la glorieta, estamos en condiciones de establecer el nivel de servicio de estos viales, en función del baremo establecido por el HCM.

En la Imagen 30, en la Tabla 10 y en la Tabla 11, se muestran como los niveles de servicio se mantienen en niveles óptimos en la hora punta de estudio siendo el nivel B el nivel de servicio máximo que se alcanza.

8.3.2. Situación actual + ampliación del desarrollo (Acceso por Avenida Miguel Mancheño)

Con fecha 6 de julio de 2021 se emite informe de tráfico por parte del Jefe de la Policía Local de Arcos de la Frontera en el que se expone lo siguiente:

- [...] es conveniente buscar una alternativa de acceso al futuro proyecto del nuevo Parking que evite retenciones y otros problemas de circulación originados por la acumulación o visita de vehículos al citado Centro Comercial.
- Para evitar lo antes expuesto, se propone la habilitación de un nuevo carril de circulación únicamente destinado al acceso al propio Parking, debidamente señalizado y delimitado (se adjunta fotografía con ejemplos).
- Dicho carril de circulación se iniciaría en la actual gasolinera situada en la zona conocida como "El Retiro" (a día de hoy en estado de abandono) prolongándose hasta la glorieta donde confluyen las vías arriba señaladas (A-389 y antigua A-382) que da acceso a dicho Centro Comercial.

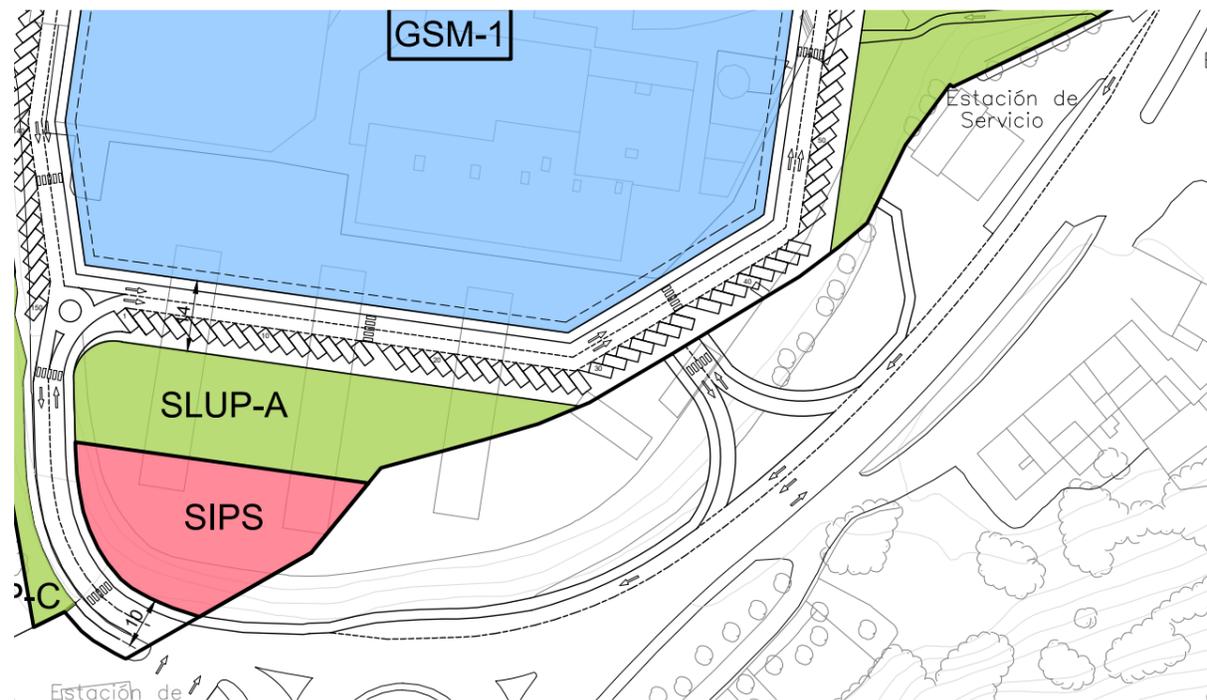


Imagen 31. Carril segregado de acceso al centro comercial.

Ante la posibilidad de que el acceso al desarrollo comercial se realice a través de la Avenida Miguel Mancheño con dicho carril segregado, una vez incorporados al modelo los nuevos tráficos generados tanto de la ampliación de Carrerfour como del nuevo Mercadona a esta disposición de accesos, se realizan los cálculos de niveles de servicio de las intersecciones A y B.

En la Imagen 32 (Plano 7) en la Tabla 12 y en la Tabla 13, se muestra la comparativa de niveles de servicio entre el escenario actual y el escenario actual con los nuevos tráficos generados incorporados.

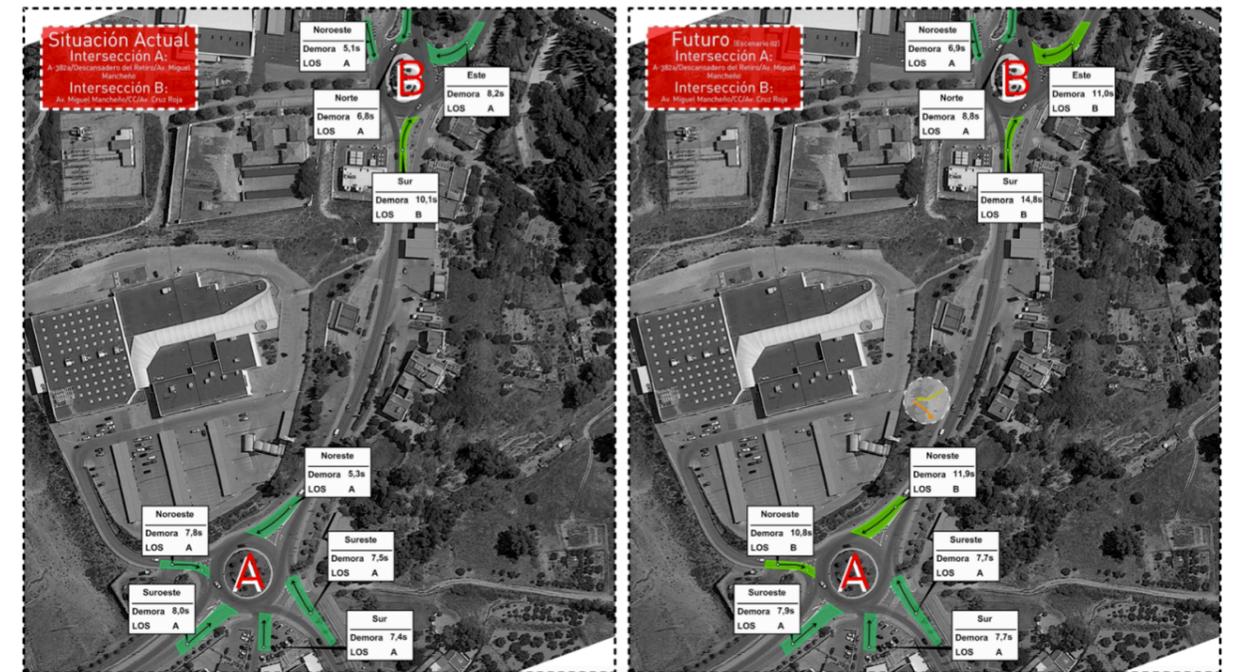


Imagen 32. Comparativa de niveles de servicio. Situación actual vs Situación con ampliación con entrada por Av Miguel Mancheño.

Tabla 12. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Norte

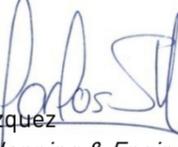
Acceso	Situación actual		Situación con ampliación del CC	
	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)
Norte	A	6,8	A	9,0
Noroeste	A	5,1	A	7,2
Sur	B	10,1	B	14,9
Este	A	8,2	B	11,4

Tabla 13. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Sur

Acceso	Situación actual		Situación con ampliación del CC	
	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)
Noreste	A	5,3	B	12,3
Noroeste	A	7,8	B	11,1
Sur	A	5,9	A	7,9
Sureste	A	6,3	A	7,9
Suroeste	A	7,1	A	8,0

Tal y como se puede observar, el impacto sobre los niveles de servicio es mínimo (tanto en la intersección A como en la intersección B) para el escenario de acceso a través de la Avenida Miguel Mancheño. Es decir, la ampliación del nuevo desarrollo no tiene afección importante sobre las condiciones existentes en la actualidad manteniéndose los niveles de servicio óptimos. **Por todo ello, cabe concluir que dicha ampliación es perfectamente compatible con el entorno en el que se encuentra ubicado.**

Fdo.: 
Jorge Luis Rodríguez Rodríguez
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Nº Colegiado 26014

Fdo.: 
Carlos Suárez Vázquez
MSc. Transport Planning & Engineering

B. RESUMEN EJECUTIVO

9. RESUMEN EJECUTIVO

9.1. Introducción y objetivo del estudio

Aprobado definitivamente el PGOU de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, seis años después se aprobó definitivamente, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 24 de abril de 2000, la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: "Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario". La clasificación actual del suelo en cuestión es, por tanto, la de Urbano con la calificación de Terciario, al que le son de aplicación las Normas Urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Frontera, concretamente definidos en la sección 5ª Terciario (artículos XII.2.5.1 al 2.5.4).

El Centro Comercial obtuvo la licencia de obras con fecha 5 de junio de 2000 y 7 de agosto de 2000, el proyecto tenía una superficie construida de uso terciario de 7.498 m² distribuida en dos edificios, y se le concedieron las sucesivas licencias de aperturas de cada una de las actividades existentes tras ser sometidas al trámite correspondiente.

A petición de Edificios y Locales Industriales S.A.U. se redacta la Modificación Puntual N°57 cuyo objetivo es variar las alineaciones de la parcela de Uso Terciario de El Retiro, clasificada como Suelo Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera.

Se posibilita con la aplicación de las ordenanzas de edificación del uso terciario (altura máxima B+1) la ampliación de la superficie construida de uso terciario y la construcción de dos plantas bajo rasante actual del terreno para aparcamientos con acceso directo desde la carretera.

Se precisa aumentar la superficie edificable del Centro Comercial, la mejora de su accesibilidad y de capacidad de aparcamiento. Para ello se plantea:

- Ampliar sus alineaciones hasta los límites establecidos por los planos de ordenación de la parcela clasificada como Urbano Terciario, aumentando la superficie edificable de 7.500 m² hasta 16.418 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².
- Construcción de dos plantas de sótano bajo la rasante actual de la parcela para aparcamientos, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificación del planeamiento vigente, con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos de Uso Terciario, con acceso directo desde la antigua carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Frontera, mejorando la movilidad y accesibilidad del espacio comercial. La construcción deberá realizarse de forma faseada para no interrumpir el uso del espacio comercial minorista existente.

Debido a que la implantación de una nueva actividad generará, en mayor o menor medida, un impacto sobre las condiciones de explotación de las infraestructuras existentes, el presente informe analizará el estado actual del entorno de estudio para, una vez estimada la generación derivada de la puesta en funcionamiento de la ampliación comercial, evaluar el impacto sobre las

condiciones de circulación del tráfico rodado y desarrollar una serie de actuaciones que minimicen el impacto generado, si estas fuesen necesarias.

9.2. Objeto de los trabajos de campo

Los trabajos de campo constituirán la base sobre la que realizar el análisis y diagnóstico de la situación actual del entorno de estudio, por lo que su finalidad es la obtención de datos del entorno que permitan su evaluación. Para ello, el personal técnico de Vectio planteó una campaña de aforo en distintos puntos del entorno de estudio. (Plano 2).

La campaña de trabajos de campo diseñada se centra en los principales viales del entorno, realizando especial énfasis en aquellos que pertenecen a la ruta de acceso o salida del centro comercial.

Tanto los trabajos de campo realizados como la recopilación de datos existentes para la realización del presente estudio han sido:

- Recopilación de datos actuales de tráfico existentes proporcionados por la Junta de Andalucía
- Recopilación de planimetría con la propuesta de ampliación de la Modificación Puntual nº57 y otros datos generales de la parcela
- Instalación de un aforo temporal de tecnología radar.
- Instalación de **4 cámaras de visión artificial** en las siguientes intersecciones:
 - Intersección tipo glorieta de acceso al Centro Comercial "Las Tiendas de Arcos".
 - Intersección tipo glorieta entre la Av. Cruz Roja y la Av. Miguel Mancheño.
- Conteos automáticos de tráfico (vídeos procesados mediante software de visión artificial).
- Vídeos de recorrido filmados mediante cámara georeferenciada a bordo de vehículo desde diferentes orígenes principales de los viajes al área de estudio.

La campaña de trabajos de campo relativa a los aforos direccionales se realizó el jueves 12 de noviembre de 2020.

Posteriormente, estas mediciones son calibradas con el objetivo de eliminar el efecto estacional y ubicar las mediciones en la media anual.

Una vez ubicadas las mediciones en la media anual, debe aplicarse otro factor corrector que ubique las mediciones en la hora punta de cálculo, en este caso, la IH30.

9.3. Desarrollo futuro

La ampliación de los límites establecidos implica un aumento de la superficie edificable de 7.500 m² hasta 16.418 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².

Esto conlleva la dotación de más plazas de aparcamiento en cumplimiento de la normativa vigente, concretamente:

Se cumple con lo dispuesto en el art. 17.2ºb de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que la ordenación prevé una cesión de suelo libre de uso público y dotaciones de 6.752 m² (21%) destinado a Espacios Libres, que se situará en el frente de parcela al vial público, y un viario privado de 10 metros de anchura en un solo sentido de circulación con aparcamientos en oblícuo con capacidad para 150 plazas de aparcamiento en superficie.

Por otro lado, se cumple con el art.39 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y existirá una dotación de tres plazas de aparcamiento bajo rasante por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Por lo que si se agotara la edificabilidad prevista de 27.500 m² con un coeficiente de superficie útil para la exposición y venta al público del 50% (13.750 m²), supondría 413 plazas de aparcamiento bajo rasante. En total, 550 plazas incluidas las de carga y descarga de mercancías.

En la Tabla 14 se desglosa la dotación de aparcamiento que actualmente dispone el centro comercial así como la prevista tras la ampliación.

Tabla 14. Desglose de la Dotación de Aparcamientos	
DOTACIÓN ACTUAL	DOTACIÓN FUTURA
430 plazas en superficie	550 plazas bajo rasante
	150 plazas en viario
TOTAL: 430 plazas	TOTAL: 700 plazas

9.4. Método de los cuatro pasos

A todo desarrollo urbanístico le corresponde el desarrollo de una actividad que inherentemente conlleva una generación de movilidad. Para el cálculo de los estudios de tráfico y su posterior reparto modal, es necesario realizar una previsión de la movilidad futura de la ampliación del desarrollo, para ello utilizaremos el método de los cuatro pasos.

El método de los cuatro pasos es el enfoque más común en los modelos de predicción de transporte, es un proceso que implica cuatro etapas que se calculan una tras otra, tal y como se muestra en el Gráfico 3.



Gráfico 3. Esquema del método de los cuatro pasos.

- **Generación de viajes.** Se estiman un número de viajes originados y atraídos en función del tipo de desarrollo.
- **Distribución de viajes.** Tras la estimación inicial de generación de viajes, se calcula la interrelación de este suelo con terceras zonas obteniendo una matriz de origen destino del suelo del estudio.
- **Reparto modal.** Predicción de la proporción de viajes realizados entre las zonas en cada modo de transporte disponible.
- **Asignación de viajes.** El paso final, en el que se realiza la valoración de viajes entre zonas y su distribución por la red existente.

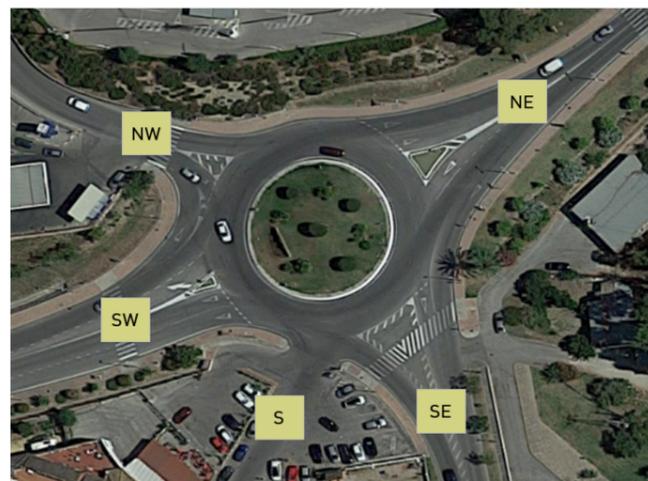
9.4.1. Generación de viajes

Para analizar la movilidad generada (viajes generados y atraídos), la variable comúnmente más utilizada es la generación de tráfico por tipo de suelo, esta variable asigna viajes totales por unidades de actividad. Este coeficiente se puede obtener de dos fuentes diferentes:

- Legislación existente en España
- Estudios empíricos

En este caso, no es necesaria la obtención de flujos de tráfico a partir de ratios teóricos de generación de viajes puesto que, al tratarse de una ampliación, se conocen previamente los datos reales de generación de tráfico que actualmente tiene el Centro Comercial con la dotación de plazas actual (430 plazas). Para la generación de tráfico futura se deben relacionar los datos de dotación de aparcamiento antes y después de la ampliación. Esto da como resultado, que después de la ampliación existirá una generación de tráfico 1,6 veces mayor que en la actualidad.

Para conocer la generación de tráfico actual, debemos tomar los datos medidos en campo. En la Imagen 33 se muestra la matriz de movimientos de la glorieta de acceso al centro comercial objeto de ampliación. En ella se observa cómo por el brazo NW salen 116 veh/h. Estos 116 veh/h corresponden a vehículos que acceden al centro comercial o a vehículos que solamente salen por el brazo NW para acudir a la gasolinera. En este sentido, los vehículos que únicamente interactúan con la gasolinera son el 34%. Por tanto, acceden al centro comercial 77 veh/h.

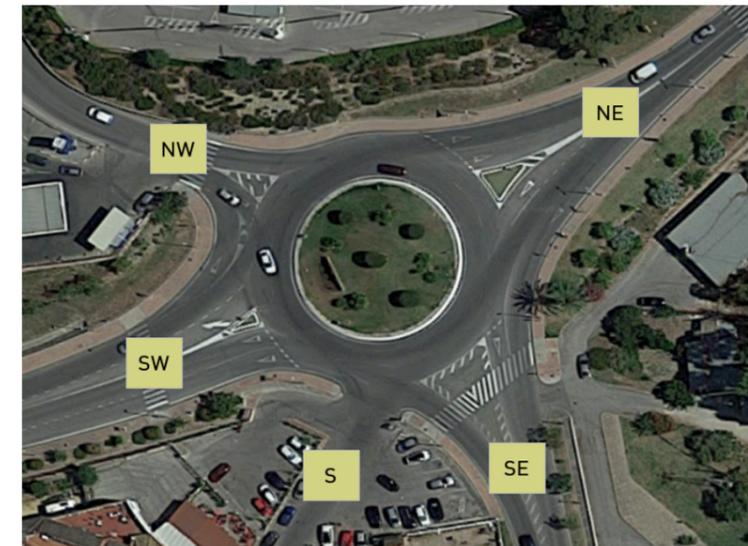


TOTAL Point P01 18:00 - 19:00						
	NE	NW	S	SE	SW	Σ
NE	12	94	4	17	103	230
NW	98	1	21	6	8	134
S	37	0	0	1	3	41
SE	116	4	1	0	6	127
SW	257	17	11	42	4	331
Σ	520	116	37	66	124	863

Imagen 33. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos en bruto).

Sin embargo, tal y como se ha comentado en el capítulo 7.2, la hora de cálculo establecida es la IH30, de manera que los cálculos permanezcan del lado de la seguridad. Por tanto, las mediciones realizadas en campo deben corregirse aplicando los coeficientes obtenidos en ese capítulo.

Una vez aplicados estos coeficientes, obtenemos la matriz calibrada y expandida a situación de hora de cálculo IH30.



TOTAL Point P01 18:00 - 19:00						
	NE	NW	S	SE	SW	Σ
NE	22	174	7	32	190	425
NW	182	2	39	11	15	248
S	69	0	0	2	6	76
SE	214	7	2	0	11	234
SW	475	32	20	77	7	611
Σ	961	215	69	122	229	1595

Imagen 34. Matriz de movimientos en glorieta de acceso al centro comercial (datos calbrados).

Teniendo en cuenta que debe eliminarse de los datos de entrada al brazo NW lo correspondiente a la gasolinera (34%) y que después de la ampliación existirá una generación de tráfico 1,6 veces mayor que en la actualidad, obtenemos los siguientes datos de afluencia en hora punta (actuales y tras la ampliación)

Tabla 15. Características Carrefour Erandio				
Centro	Actual		Con Ampliación	
	Entrada (veh/h)	Salida (veh/h)	Entrada (veh/h)	Salida (veh/h)
Carrefour Arcos de la Frontera	142	164	227	262

9.4.2. Distribución de viajes

La distribución de viajes para el presente estudio se ha determinado en base al actual flujo de movimientos existente en el entorno hacia/desde el centro comercial.

En este caso, existen la alternativa de estudio para los accesos es a través de la Avenida Miguel Mancheño (Plano 5).

De esta manera, el modelo elaborado reproduce fidedignamente la influencia de la ampliación del centro comercial sobre el entorno de estudio.

9.4.3. Reparto modal

El estudio de tráfico está basado en el incremento de plazas de aparcamiento respecto a la situación actual que existirá tras la ampliación del centro comercial. Por tanto, tal y como se ha descrito anteriormente la nueva generación se estima directamente en vehículos a partir de los vehículos atraídos y generados en la actualidad y, por tanto, al no tratarse de una estimación de viajes, no es necesaria la aplicación del reparto modal existente en el entorno.

9.4.4. Asignación

La última fase de las cuatro que completan el método de los cuatro pasos es la asignación a la red. Esta fase consiste en la valoración de los viajes entre zonas y su distribución en la red de infraestructuras existentes.

De esta manera, se tendrá una imagen de cómo quedará el entorno tras la ampliación del desarrollo y cuál será su afección a la red de infraestructuras existentes.

9.5. Cálculo Niveles de Servicio

Con el objetivo de valorar el impacto que los tráficos generados por la ampliación del centro comercial tendrán sobre las condiciones de circulación, es necesario conocer su situación actual. Para ello, se calculan los niveles de servicio sobre las glorietas donde los nuevos tráficos tendrán mayor impacto.

Una vez estudiada y analizada la situación actual del entorno, es momento de incorporar en los cálculos los tráficos generados por la ampliación del desarrollo los cuales están detallados en el apartado 7. Una vez incorporados los nuevos tráficos, se realizan nuevamente los cálculos de niveles de servicio de las secciones para el escenario de acceso a través de carril segregado por la Av. Miguel Mancheño.

En la Imagen 35 (Plano 7) en la Tabla 16 y en la Tabla 17, se muestra la comparativa de niveles de servicio entre el escenario actual y el escenario actual con los nuevos tráficos generados incorporados al modelos, en el caso de acceso a través de la Avenida Miguel Mancheño.

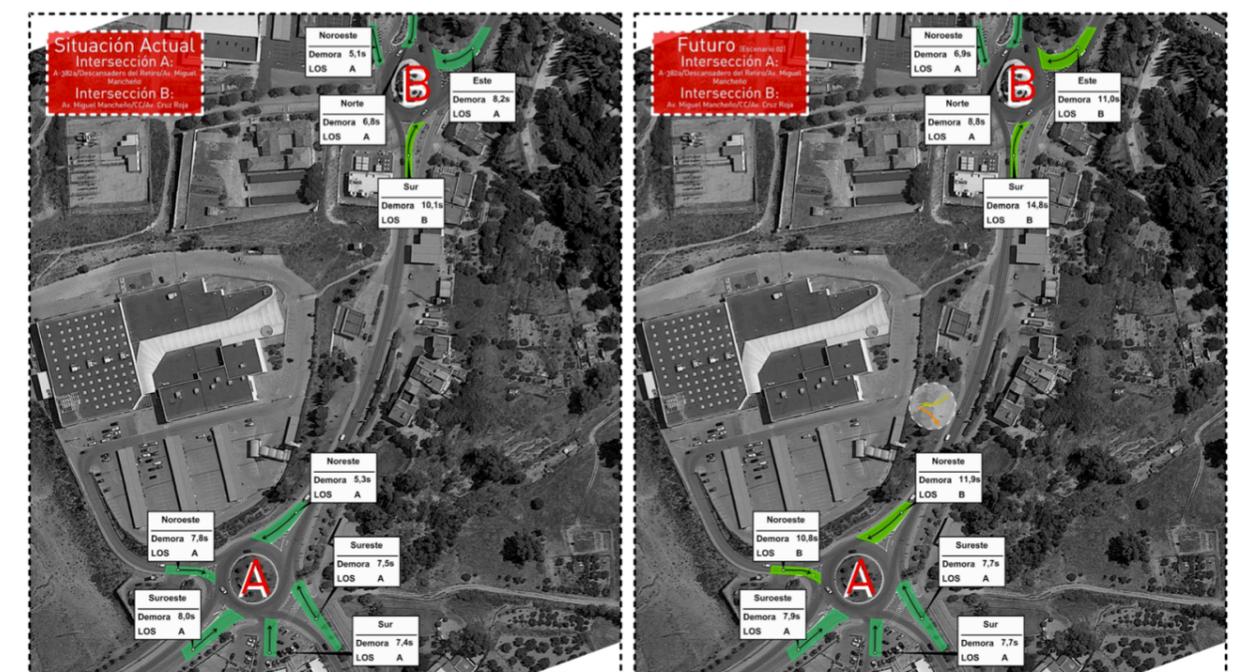


Imagen 35. Comparativa de niveles de servicio. Situación actual vs Situación con ampliación con entrada por Av Miguel Macheño.

Tabla 16. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Norte				
Situación actual			Situación con ampliación del CC	
Acceso	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)
Norte	A	6,8	A	9,0
Noroeste	A	5,1	A	7,2
Sur	B	10,1	B	14,9
Este	A	8,2	B	11,4

Tabla 17. Resumen de cálculos. Niveles de Servicio. Glorieta Sur				
Situación actual			Situación con ampliación del CC	
Acceso	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)	Nivel de servicio	Tiempo de demora (seg)
Noreste	A	5,3	B	12,3
Noroeste	A	7,8	B	11,1
Sur	A	5,9	A	7,9
Sureste	A	6,3	A	7,9
Suroeste	A	7,1	A	8,0

Tal y como se puede observar, el impacto sobre los niveles de servicio es mínimo (tanto en la intersección A como en la intersección B) para ambos escenarios de acceso analizados: el acceso a través de la glorieta A y el acceso a través de la Avenida Miguel Mancheño. Es decir, la ampliación del nuevo desarrollo no tiene afección importante sobre las condiciones existentes en la actualidad manteniéndose los niveles de servicio óptimos. **Por todo ello, cabe concluir que dicha ampliación es perfectamente compatible con el entorno en el que se encuentra ubicado.**

Fdo.: 
 Jorge Luis Rodríguez Rodríguez
 Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
 N° Colegiado 26014

Fdo.: 
 Carlos Suárez Vázquez
 MSc. Transport Planning & Engineering

C.PLANOS

Carreteras
Autovías
Vías de Tren



Fecha:
OCTUBRE 2020

Escala:
--

Creado: Chequeado:
AMP IBL

Referencia:
P2020125

Jorge Luis Rodríguez

MsC Civil Engineer

Carlos Suárez Vázquez

MSc. Transport Planning
and Engineering

Emplazamiento:



Arcos de la Frontera

Título:

Localización

Proyecto:

PM Ampl. Carrefour
Arcos de la Frontera

Cliente:

**EDIFICIOS Y LOCALES
INDUSTRIALES**

P2020125 plano
01



vectio

Fecha:
OCTUBRE 2020

Escala:
--

Creado: Chequeado:
AMP IBL

Referencia:
P2020125

Jorge Luis Rodríguez

MSc Civil Engineer

Carlos Suárez Vázquez

MSc. Transport Planning
and Engineering

Emplazamiento:



Arcos de la Frontera

Título:

Trabajos de Campo

Proyecto:

PM Ampl. Carrefour
Arcos de la Frontera

Cliente:

**EDIFICIOS Y LOCALES
INDUSTRIALES**

plano

P2020125

02





Fecha:
OCTUBRE 2020

Escala:
--

Creado: Chequeado:
AMP IBL

Referencia:
P2020125

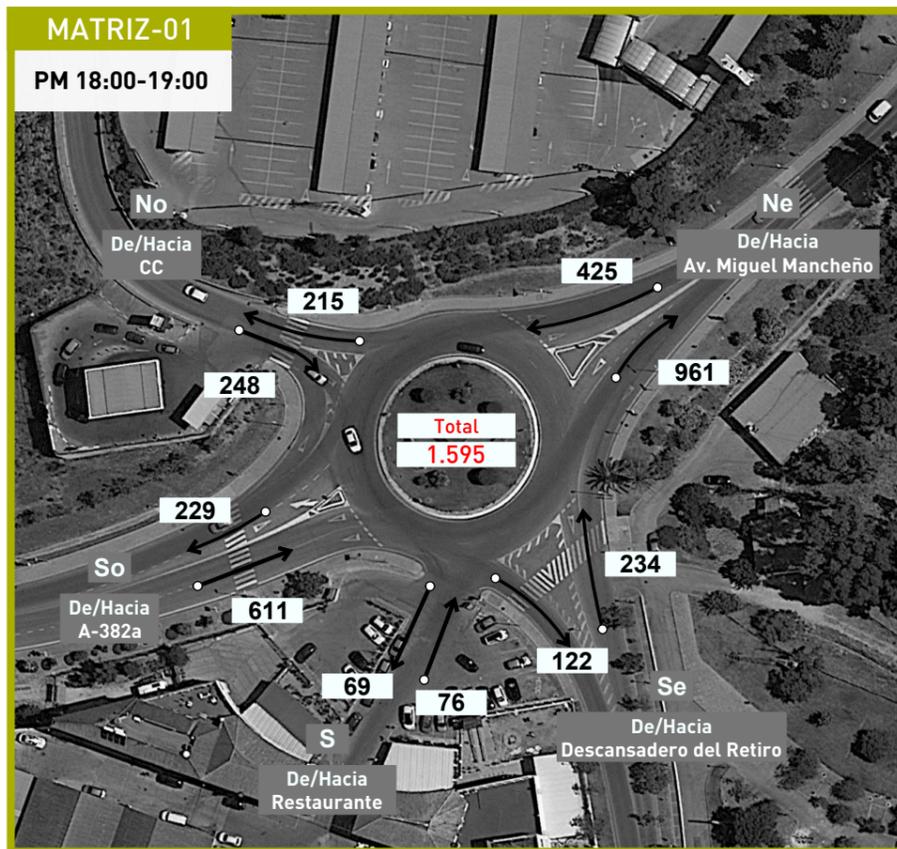
Jorge Luis Rodríguez

MsC Civil Engineer

Carlos Suárez Vázquez

MSc. Transport Planning and Engineering

Emplazamiento:



18:00 - 18:15 PM VEHICULOS LIGEROS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	2	50	0	13	0	133
NO	54	0	9	2	4	69
S	20	0	0	0	2	22
SE	48	4	0	0	6	57
SO	72	6	4	20	0	102
∑	196	60	13	35	80	384

18:00 - 18:15 PM VEHICULOS PESADOS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	0	0	0	0	1	1
NO	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0
SO	0	0	0	0	0	0
∑	0	0	0	0	1	1

18:00 - 18:15 PM TOTAL

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	2	50	0	13	0	135
NO	54	0	9	2	4	69
S	20	0	0	0	2	22
SE	48	4	0	0	6	57
SO	72	6	4	20	0	102
∑	196	60	13	35	81	385

18:15 - 18:30 PM VEHICULOS LIGEROS

	NE	NO	S	SE	SW	∑
NE	7	35	7	9	54	113
NO	56	2	13	4	6	80
S	24	0	0	0	4	28
SE	69	0	0	0	0	69
SO	128	13	7	15	4	167
∑	284	50	28	28	67	456

18:15 - 18:30 PM VEHICULOS PESADOS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	1	0	0	0	0	1
NO	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0
SE	3	0	0	0	0	3
SO	1	0	0	1	0	2
∑	5	0	0	1	0	6

18:15 - 18:30 PM TOTAL

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	8	35	7	9	54	114
NO	56	2	13	4	6	80
S	24	0	0	0	4	28
SE	71	0	0	0	0	71
SO	129	13	7	16	4	169
∑	289	50	28	29	67	463

18:30 - 18:45 PM VEHICULOS LIGEROS

	NE	NO	S	SE	SW	∑
NE	7	50	0	4	26	87
NO	41	0	9	4	2	56
S	11	0	0	0	0	11
SE	70	2	0	0	2	74
SO	139	6	6	17	2	169
∑	264	57	15	24	32	392

18:30 - 18:45 PM VEHICULOS PESADOS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	0	0	0	0	0	0
NO	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0
SO	1	0	0	0	0	1
∑	1	0	0	0	0	1

18:30 - 18:45 PM TOTAL

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	7	50	0	4	26	87
NO	41	0	9	4	2	56
S	11	0	0	0	0	11
SE	70	2	0	0	2	74
SO	140	6	6	17	2	170
∑	270	57	15	24	32	398

18:45 - 19:00 PM VEHICULOS LIGEROS

	NE	NO	S	SE	SW	∑
NE	4	39	0	6	41	89
NO	32	0	7	2	4	44
S	13	0	0	2	0	15
SE	24	2	2	0	4	32
SO	133	7	4	24	0	168
∑	206	48	13	33	49	346

18:45 - 19:00 PM VEHICULOS PESADOS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	0	0	0	0	0	0
NO	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0
SO	0	0	0	0	1	1
∑	0	0	0	0	1	1

18:45 - 19:00 PM TOTAL

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	4	39	0	6	41	89
NO	32	0	7	2	4	44
S	13	0	0	2	0	15
SE	24	2	2	0	4	32
SO	133	7	4	24	1	170
∑	206	48	13	33	50	350

TOTAL VEHICULOS LIGEROS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	20	174	7	32	189	423
NO	182	2	39	11	15	248
S	69	0	0	2	6	76
SE	211	7	2	0	11	232
SO	473	32	20	76	6	606
∑	954	215	68	120	126	1584

TOTAL VEHICULOS PESADOS

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	1	0	0	0	1	2
NO	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0
SE	3	0	0	0	0	3
SO	3	0	0	1	1	5
∑	7	0	0	1	2	10

TOTAL Punto P01 18:00 - 19:00

	NE	NO	S	SE	SO	∑
NE	22	174	7	32	190	425
NO	182	2	39	11	15	248
S	69	0	0	2	6	76
SE	214	7	2	0	11	234
SO	475	32	20	77	7	611
∑	961	215	68	122	129	1595

Título:

Matriz 01 18:00-19:00

Proyecto:

PM Ampl. Carrefour
Arcos de la Frontera

Cliente:

EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES

plano

03

P2020125



Fecha:
OCTUBRE 2020

Escala:
--

Creado: Chequeado:
AMP IBL

Referencia:
P2020125

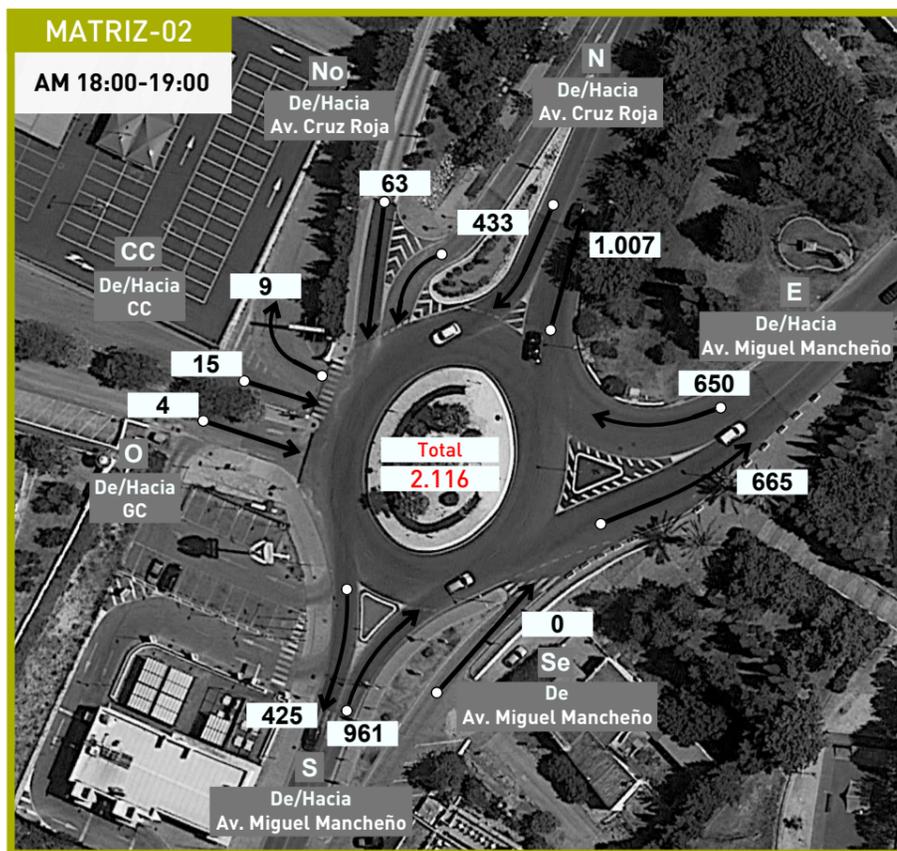
Jorge Luis Rodríguez

Jorge Luis Rodríguez
MsC Civil Engineer

Carlos Suárez Vázquez

Carlos Suárez Vázquez
MSc. Transport Planning
and Engineering

Emplazamiento:



18:00 - 18:15 PM VEHICULOS LIGEROS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	7	0	82	0	74	2	7	173
NO	11	0	3	0	11	0	0	25
S	104	0	7	0	123	0	0	233
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	197	0	35	0	2	0	0	194
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	2	0	0	0	0	0	0	2
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	291	0	127	0	210	2	7	627

18:00 - 18:15 PM VEHICULOS PESADOS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	0	0	0	0	0	0
NO	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0

18:00 - 18:15 PM TOTAL

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	7	0	82	0	74	2	7	173
NO	11	0	3	0	11	0	0	25
S	104	0	7	0	123	0	0	233
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	197	0	35	0	2	0	0	194
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	2	0	0	0	0	0	0	2
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	291	0	127	0	210	2	7	627

18:15 - 18:30 PM VEHICULOS LIGEROS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	2	0	49	0	33	0	0	84
NO	2	0	3	0	9	0	0	14
S	149	0	7	0	128	0	0	283
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	197	0	39	0	0	0	0	178
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	2	0	0	0	2	0	0	5
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	291	0	102	0	172	0	0	549

18:15 - 18:30 PM VEHICULOS PESADOS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	0	0	0	0	0	0
NO	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0

18:15 - 18:30 PM TOTAL

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	2	0	51	0	33	0	0	84
NO	2	0	3	0	9	0	0	14
S	149	0	7	0	128	0	0	283
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	197	0	39	0	0	0	0	178
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	2	0	0	0	2	0	0	5
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	291	0	102	0	172	0	0	549

18:30 - 18:45 PM VEHICULOS LIGEROS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	3	0	4	0	0	7
NO	4	0	35	0	43	0	2	83
S	131	0	15	0	111	0	0	257
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	78	0	45	0	0	0	2	125
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	255	0	99	0	168	0	2	518

18:30 - 18:45 PM VEHICULOS PESADOS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	0	0	0	0	0	0
NO	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0

18:30 - 18:45 PM TOTAL

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	3	0	4	0	0	7
NO	4	0	35	0	43	0	2	83
S	131	0	15	0	111	0	0	257
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	78	0	44	0	0	0	2	125
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	255	0	99	0	160	0	2	518

18:45 - 19:00 PM VEHICULOS LIGEROS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	51	0	39	0	0	90
NO	0	0	15	0	4	0	0	19
S	97	0	12	0	78	0	0	187
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	78	0	33	0	0	0	0	111
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	2	0	0	0	0	0	0	2
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	179	0	99	0	123	0	0	403

18:45 - 19:00 PM VEHICULOS PESADOS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	0	0	1	0	0	1
NO	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	1	0	0	0	0	0	0	1
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1	0	0	0	1	0	0	1

18:45 - 19:00 PM TOTAL

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	51	0	38	0	0	89
NO	0	0	15	0	4	0	0	19
S	97	0	12	0	79	0	0	187
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	79	0	33	0	0	0	0	110
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	2	0	0	0	0	0	0	2
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	179	0	99	0	123	0	0	403

TOTAL VEHICULOS LIGEROS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	13	0	219	0	187	2	11	433
NO	15	0	35	0	31	2	0	63
S	480	0	39	0	439	0	0	958
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	482	0	131	0	2	0	0	615
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	4	0	0	0	2	0	0	6
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1004	0	434	0	663	4	11	2109

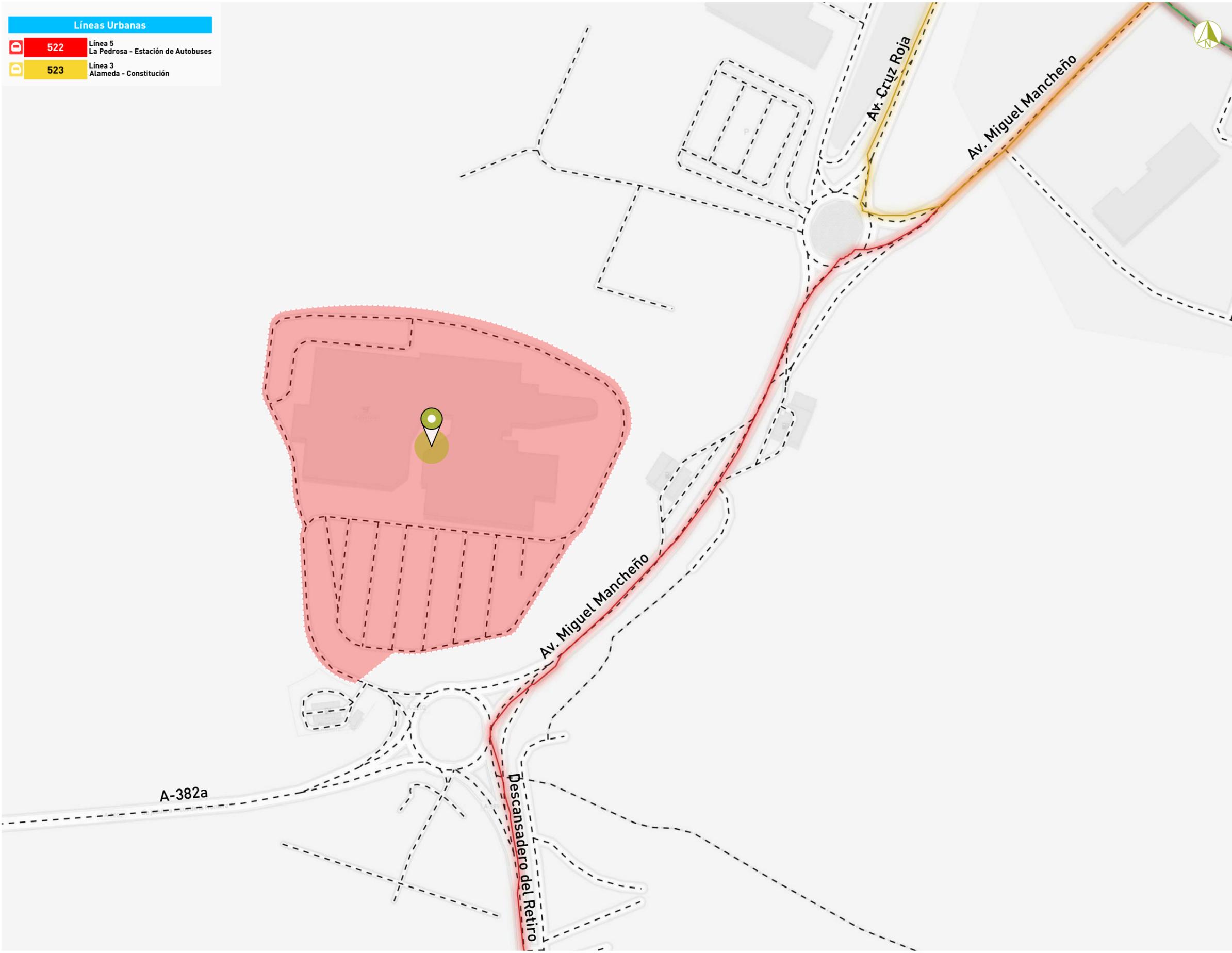
TOTAL VEHICULOS PESADOS

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	0	0	1	0	1	0	0	2
NO	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	1	0	0	0	0	0	0	1
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1	0	1	0	1	0	0	2

TOTAL Punto P02 18:00 - 19:00

	N	NO	S	SE	E	O	CC	I
N	13	0	218	0	188	2	11	433
NO	15	0	35	0	31	2	0	63
S	480	0	39	0	441	0	0	961
SE	0	0	0	0	0	0	0	0
E	484	0	131	0	2	0	0	617
O	0	0	0	0	0	0	0	0
CC	6	0	0	0	2	0		





Líneas Urbanas	
	522 Línea 5 La Pedrosa - Estación de Autobuses
	523 Línea 3 Alameda - Constitución



Fecha:
OCTUBRE 2020

Escala:
--

Creado: Chequeado:
AMP IBL

Referencia:
P2020125

Jorge Luis Rodríguez

MsC Civil Engineer

Carlos Suárez Vázquez

MSc. Transport Planning
and Engineering

Emplazamiento:



Título:

**Accesibilidad
Transporte Público**

Proyecto:

**PM Ampl. Carrefour
Arcos de la Frontera**

Cliente:

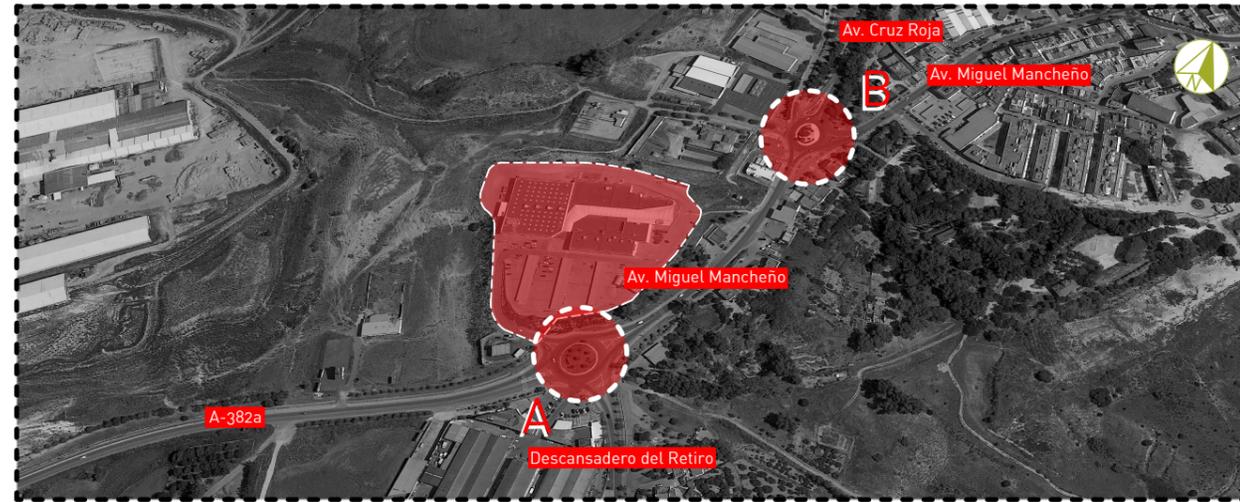
**EDIFICIOS Y LOCALES
INDUSTRIALES**

P2020125 **plano**
06

Comparativa Nivel de servicio Glorietas Estado Actual / Futuro

CAPACIDAD Y NIVEL DE SERVICIO

Norte/Sur/Este/Oeste	A (0-10 segundos)
Demora (segundos)	B (10-15 segundos)
LOS (Nivel de Servicio)	C (15-25 segundos)
	D (25-35 segundos)
	E (35-50 segundos)
	F (>50 segundos)



Fecha:
OCTUBRE 2020

Escala:
--

Creado: Chequeado:
AMP IBL

Referencia:
P2020125

Jorge Luis Rodríguez

Jorge Luis Rodríguez
MsC Civil Engineer

Carlos Suárez Vázquez

Carlos Suárez Vázquez
MSc. Transport Planning and Engineering

Equipamiento:



Título:

**Comparativa
Niveles de Servicio**

Proyecto:

PM Ampl. Carrefour
Arcos de la Frontera

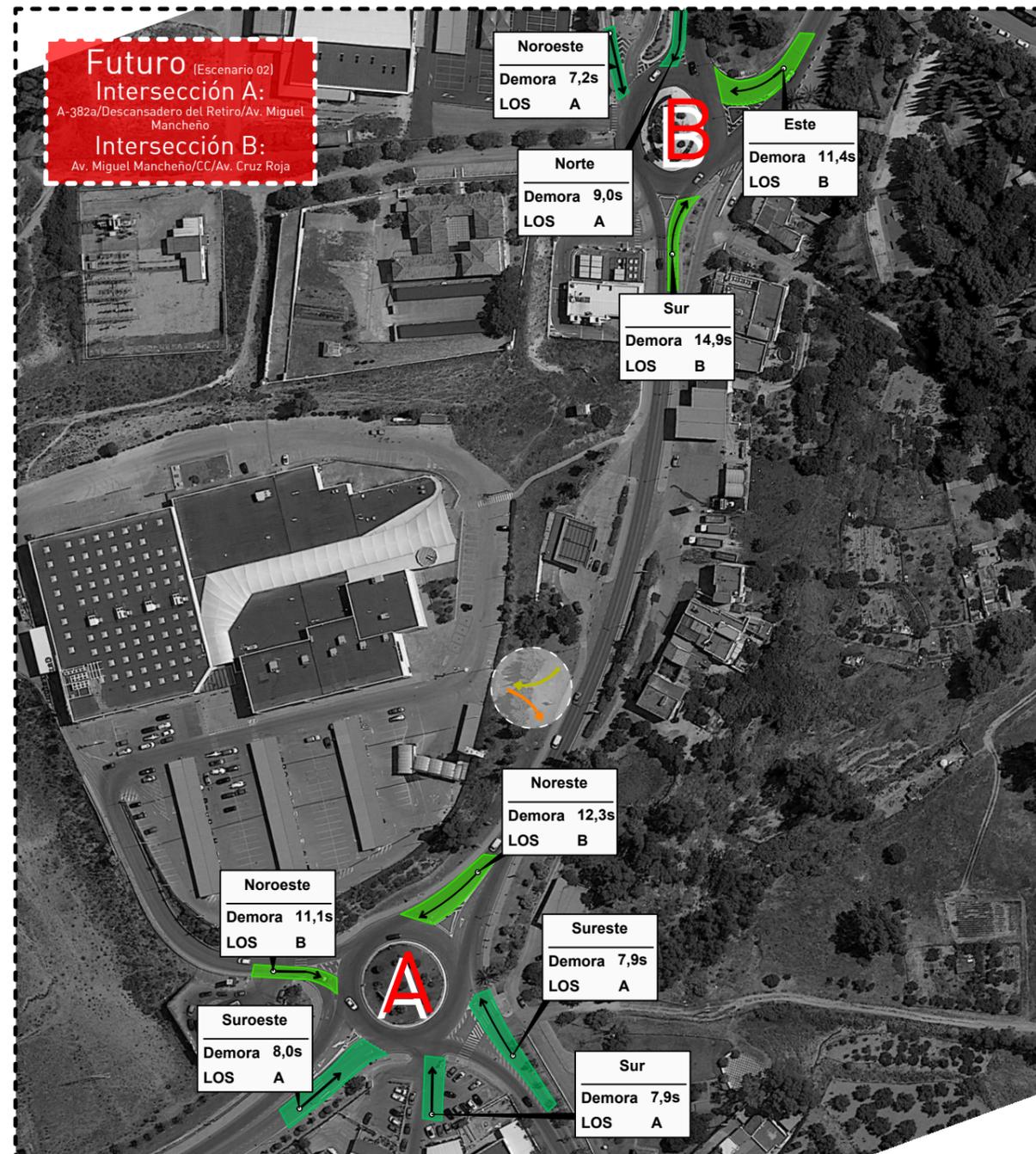
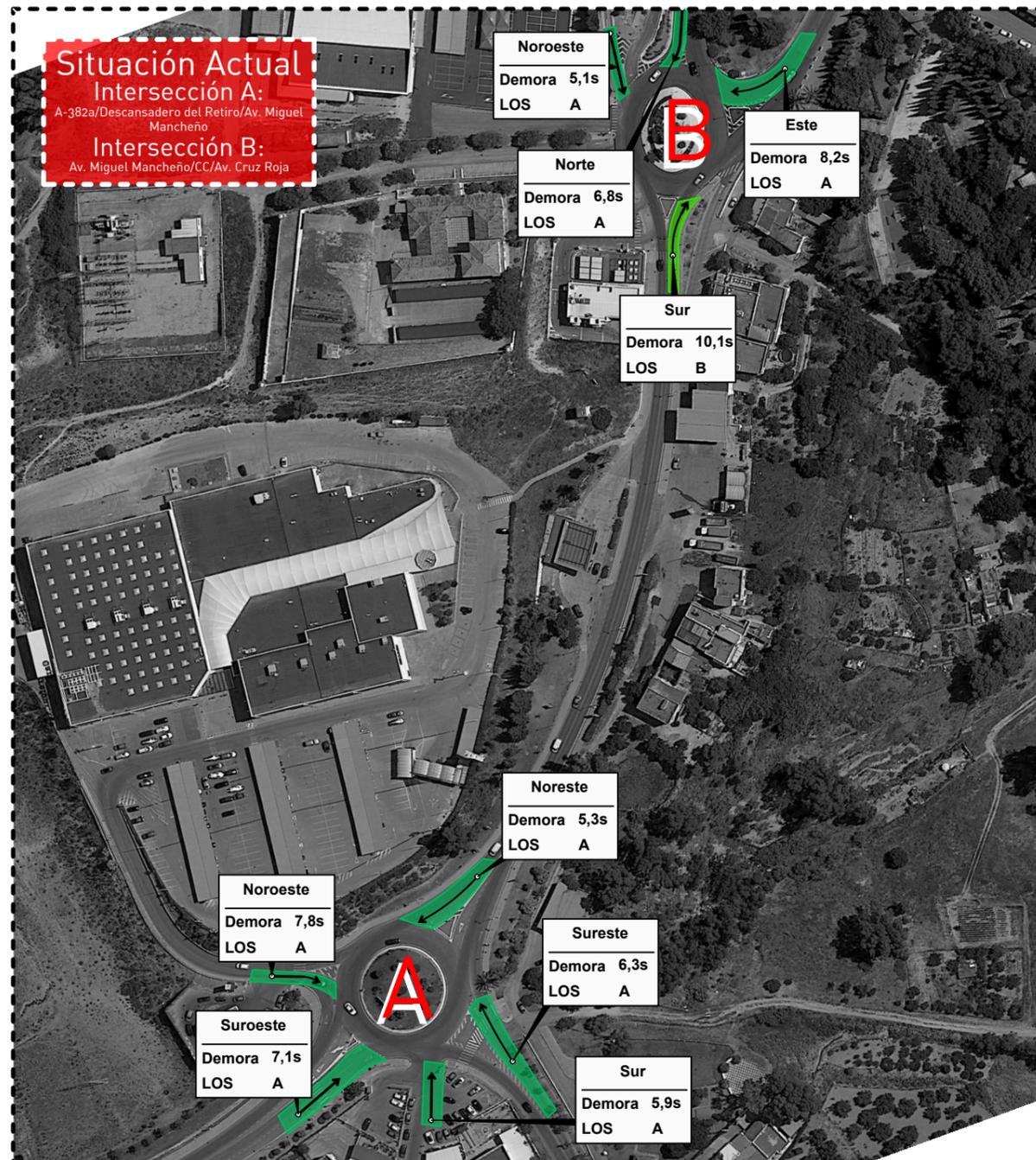
Cliente:

**EDIFICIOS Y LOCALES
INDUSTRIALES**

plan

P2020125

07



3.6. Documento Ambiental Estratégico

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA
AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE
USO TERCIARIO EN “EL RETIRO”.**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Diciembre de 2018



Asistencia Técnica
Enrique Domínguez Cantero
Ambientólogo

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EN “EL RETIRO”.

DICIEMBRE DE 2018

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	1
a) Los objetivos de la planificación.....	2
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	3
c) El desarrollo previsible del plan o programa.....	5
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	5
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.	28
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	29
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	32
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas. ...	36
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.....	42
j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.....	44
k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	49
AUTORÍA Y FIRMAS.	50
ANEXO CARTOGRAFÍA.	

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) de Arcos de la Frontera, establece la ordenación urbanística del municipio adaptada a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este Plan General se establecen las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución conforme al ordenamiento jurídico vigente. Estas determinaciones se establecen en función de la categorización asignada de cada uno de los espacios del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de este.

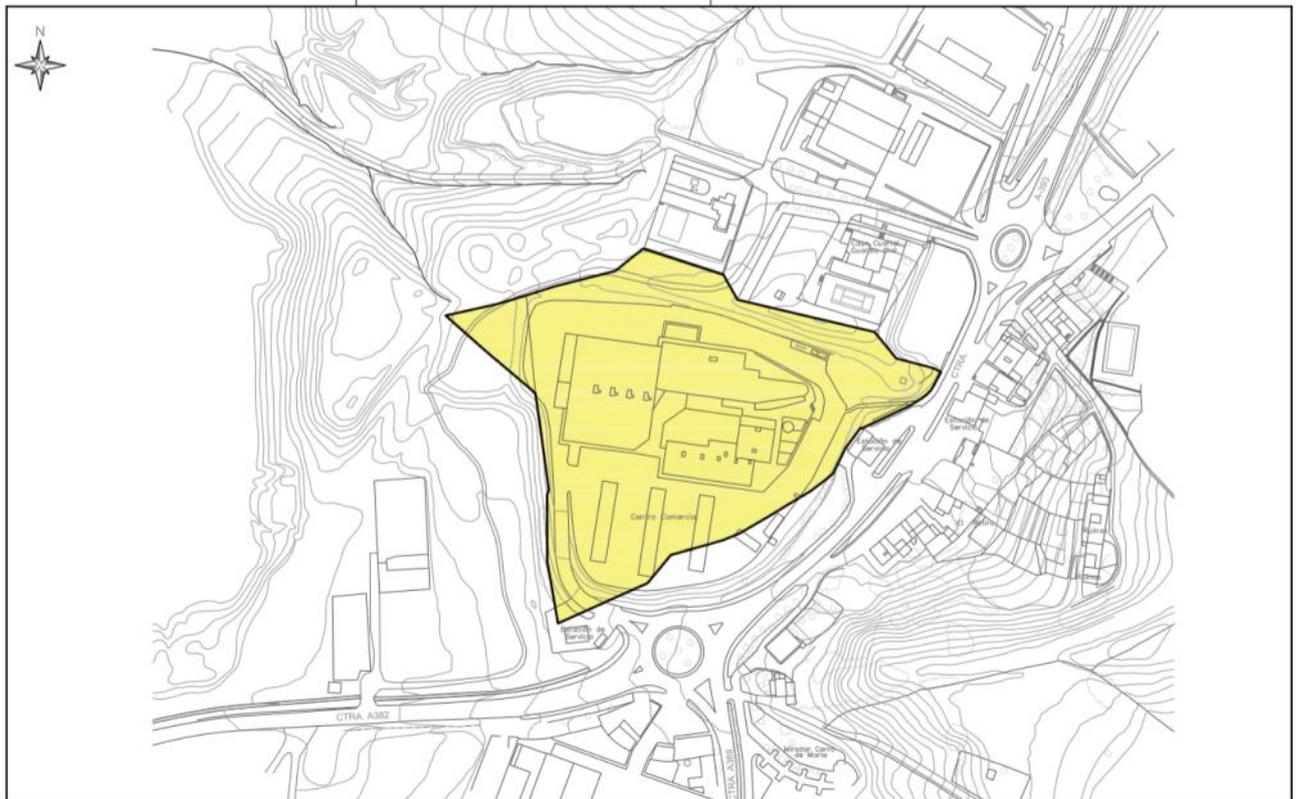
El PGOU sirve por tanto para establecer las bases de uso y ordenación del territorio municipal de Arcos de la Frontera. Sin embargo, cada una de las actuaciones específicas que se desarrollen en el municipio deberá contar con su propio plan de desarrollo.

En el Plan General de Arcos de la Frontera se pueden aislar y destacar dos objetivos principales:

- Analizar y plantear soluciones a los problemas urbanos existentes (déficit, conflictos, insalubridad, segregación, destrucción patrimonial, incumplimiento de previsiones... etc.)
- Prever, programar y estimar futuras necesidades.

La Modificación Puntual aquí analizada surge, por tanto, ante la existencia de nuevas necesidades a resolver.

Aprobado definitivamente el PGOU de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, seis años después se aprobó definitivamente, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 24 de abril de 2000, la Modificación Puntual Nº 19 del PGOU de Arcos de la Frontera: "Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario". La clasificación actual del suelo en cuestión es, por tanto, la de Urbano con la calificación de Terciario, al que le son de aplicación las Normas Urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Frontera, concretamente definidos en la sección 5ª Terciario (artículos XII.2.5.1 al 2.5.4.).



LEYENDA
 Superficie parcela de suelo urbano uso terciario = 32.186 m²

RL ARQUITECTURA Y URBANISMO JM ROMERO LORA C.O.A.C. nº 229 josemanuelromerolora@gmail.com C/ero de la Plaza, nº 2 11.000 Arcos de la Frontera	MODIFICACIÓN PUNTUAL N°57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO	
	PLANO INFORMACIÓN - EMPLAZAMIENTO	02
EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U.	Abril 2018	1:2.000

La publicación de la Ley (Andalucía) 3/2015, de 29 diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, ha venido a consolidar los cambios introducidos por el Decreto-Ley (Andalucía) 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modificaba la Ley (Andalucía) 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA, en adelante) en los procedimientos de prevención y control ambiental, particularmente, en aquellos que afectan a los planes y programas.

Como consecuencia, de estos cambios normativos, la Modificación Puntual N° 57 del PGOU de Arcos de la Frontera para la Modificación de Alineaciones del Suelo Edificable de la Parcela de Uso Terciario en “El Retiro” debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

a) Los objetivos de la planificación.

El objetivo fundamental de la Modificación Puntual N° 57 es variar las alineaciones de la parcela de Uso Terciario de El Retiro, clasificada como Suelo

Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cádiz. Se posibilita con la aplicación de las ordenanzas de edificación del uso terciario (altura máxima B+1) la ampliación de la superficie construida de uso terciario y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos con acceso directo desde la carretera.

OBJETIVOS DEL PLAN EN EL TERRITORIO.

Se precisa aumentar la superficie edificable del Centro Comercial, la mejora de su accesibilidad y de capacidad de aparcamiento. Para ello se plantea:

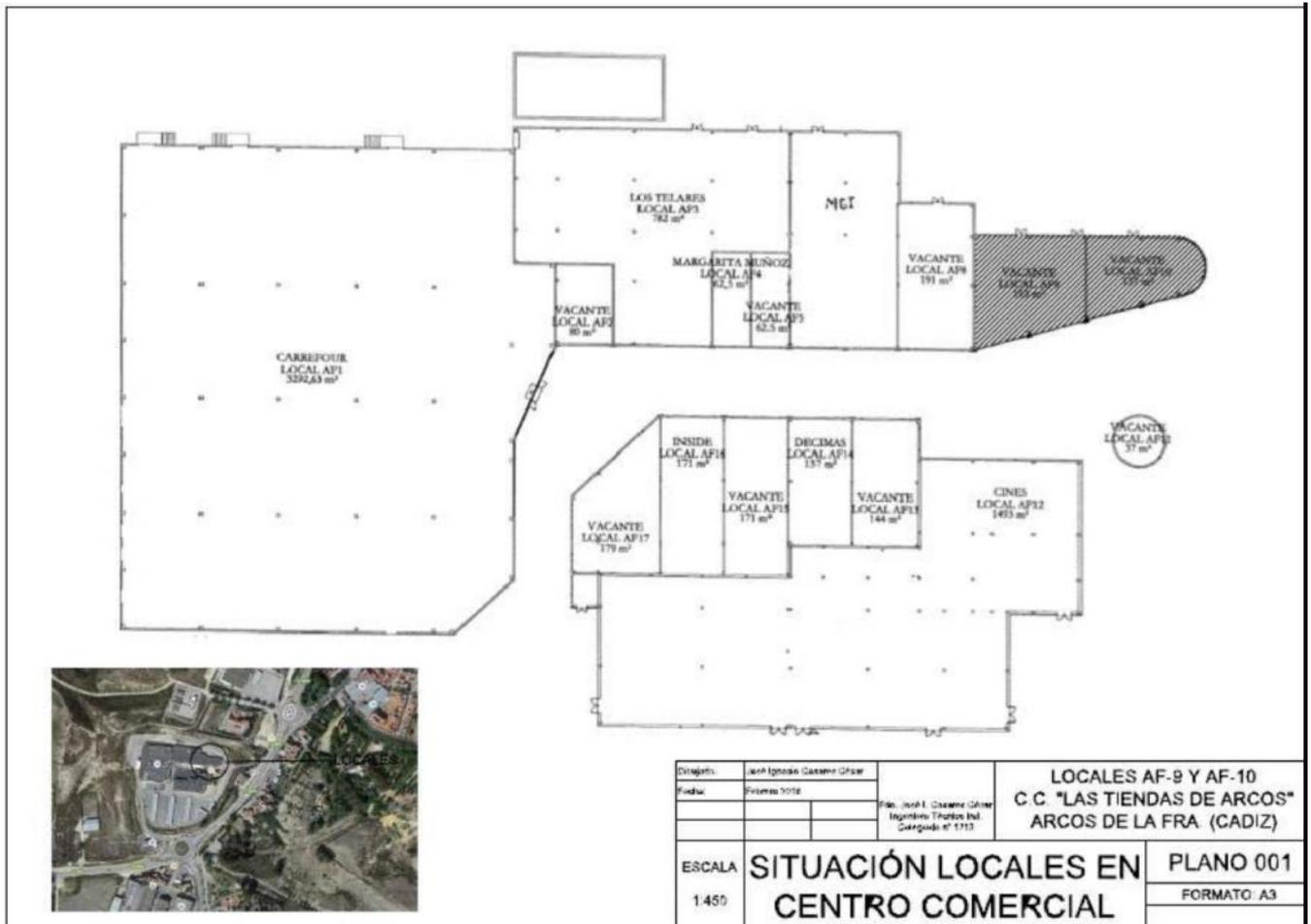
- Ampliar sus alineaciones hasta los límites establecidos por los planos de ordenación de la parcela clasificada como Urbano Terciario, aumentando la superficie edificable de 7.500 m² hasta 15.149 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².
- Construcción de dos plantas de sótano bajo la rasante actual de la parcela, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificación del planeamiento vigente.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Se trata de modificar las alineaciones de la parcela de Uso Terciario de El Retiro, clasificada como Suelo Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Arcos de la Frontera, Posibilitando con la aplicación de las Ordenanzas de Edificación del Uso Terciario, de altura máxima B+1, la ampliación de la superficie construida de Uso Terciario, y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos de Uso Terciario, con acceso directo desde la antigua carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Frontera, mejorando la movilidad y accesibilidad del espacio comercial.

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual es el siguiente:

- Parcela 7907401TF4770N0001AE en “El Retiro” junto antigua carretera Jerez-Cartagena.



ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

Para la formulación de la Modificación Puntual de Arcos de la Frontera aquí analizada se identifican, describen y evalúan, tres alternativas, además de la Alternativa 0, o de inacción, que a continuación se desarrollan.

ALTERNATIVA 0.

No actuación. Esta alternativa supone la limitación del suelo Terciario al existente, el abandono de la oportunidad de aumentar el tejido terciario dinamizando la economía, la incorporación de nueva mano de obra y la reducción de los índices de paro existentes en la población.

ALTERNATIVA 1.

Reclasificación de Suelo No Urbanizable como Suelo Urbano Terciario.

ALTERNATIVA 2.

Modificación de las alineaciones del Suelo Edificable de la Parcela de Uso Terciario en “El Retiro” en los términos antes descritos.

El análisis comparativo de la viabilidad ambiental de estas alternativas se realiza en el apartado “*h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas*” de este Documento.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

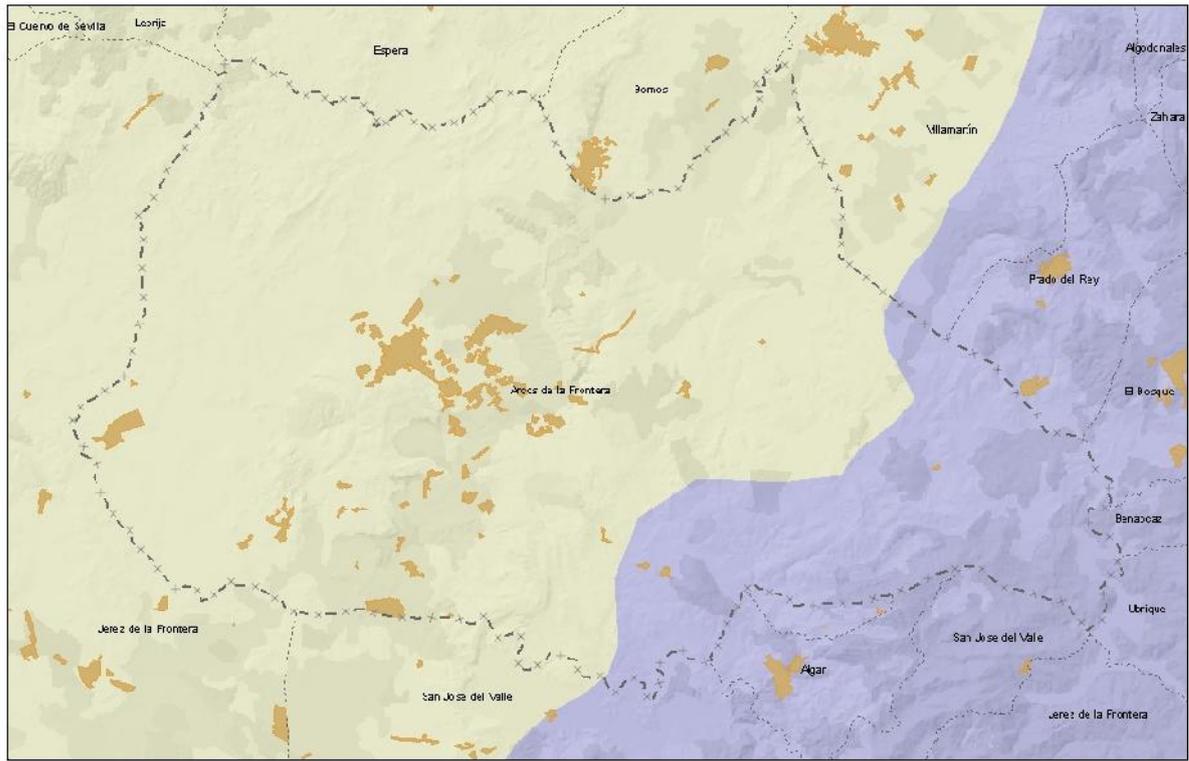
Es conveniente precisar qué representa desde el punto de vista operativo la programación de una actuación urbanística. Con carácter general, en todo proceso cabe distinguir tres referencias temporales: el inicio, la duración del proceso, y el final del mismo. Aunque desde la perspectiva meramente programadora habría que considerar y controlar las tres referencias temporales descritas, en la práctica la funcionalidad de las determinaciones de la programación están limitadas por dos condicionantes:

- La necesaria objetividad de las referencias temporales establecidas, de cara a su posibilidad de control y verificación.
- El ámbito de las competencias urbanísticas municipales.

Teniendo en cuenta lo anterior, la programación del desarrollo previsible que aquí se plantea se refiere solo al inicio de las actuaciones previstas, considerando implícito en la programación así establecida que la duración de los procesos involucrados debe moverse dentro de los márgenes normales y habituales de los mismos.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

El término municipal de Arcos de la Frontera se encuentra situado en la Comarca de la Sierra de Cádiz, a 65 Km de la capital provincial. Se asienta entre el Valle del Guadalquivir y las Sierras y Valles Béticos. Estas áreas geográficas se dividen en subdominios, en el territorio arcense coinciden tres de estas subzonas, Campiñas Bajas, que ocupa más de la mitad del termino municipal, Sierras Subbéticas, el segundo dominio en extensión dentro del municipio y un pequeño sector al Sureste correspondiente a las Sierras Penibéticas.

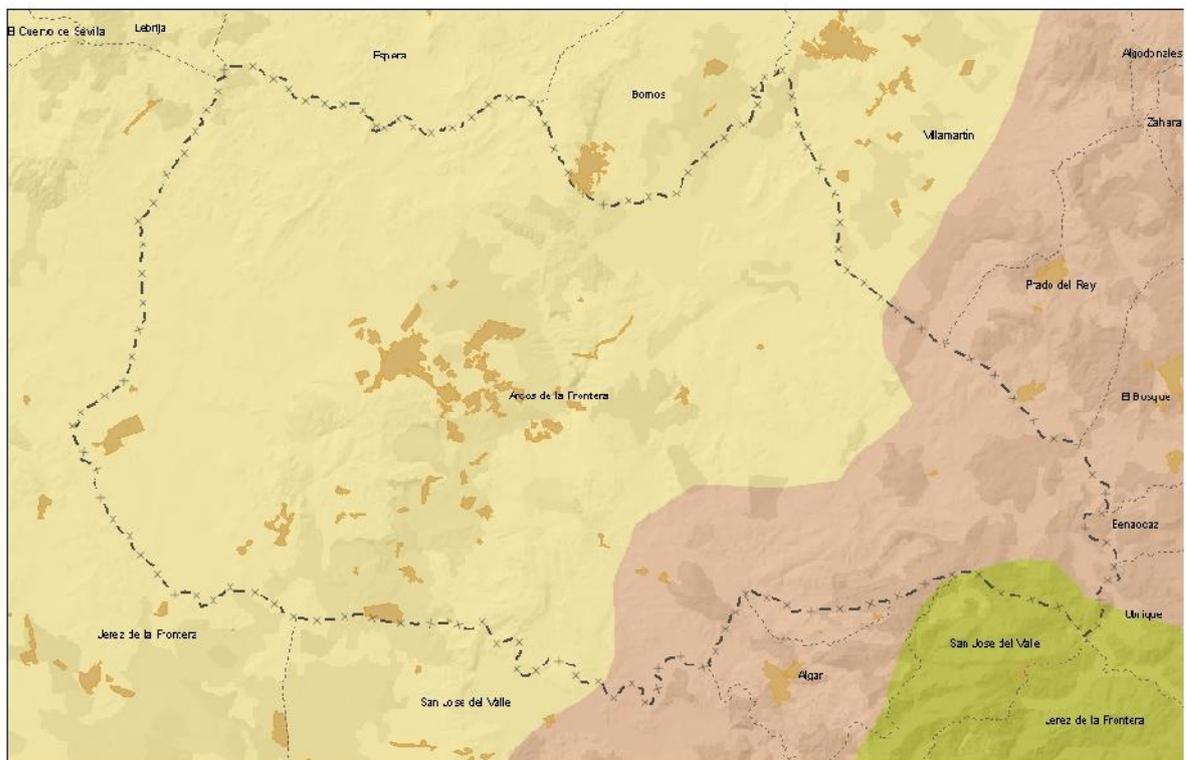
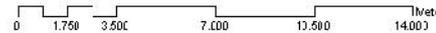


DOMINIOS TERRITORIALES

- x — Límite del Término Municipal de Aros de la Frontera
- Núcleos de Población

Domínios

- Sierra y Valles Béticos
- Valle del Guadalquivir



SUBDOMINIOS TERRITORIALES

- x — Límite del Término Municipal de Aros de la Frontera
- Núcleos de Población

Subdomínios

- Campeñas Bajas
- Sierras Penibéticas
- Sierras Subbéticas



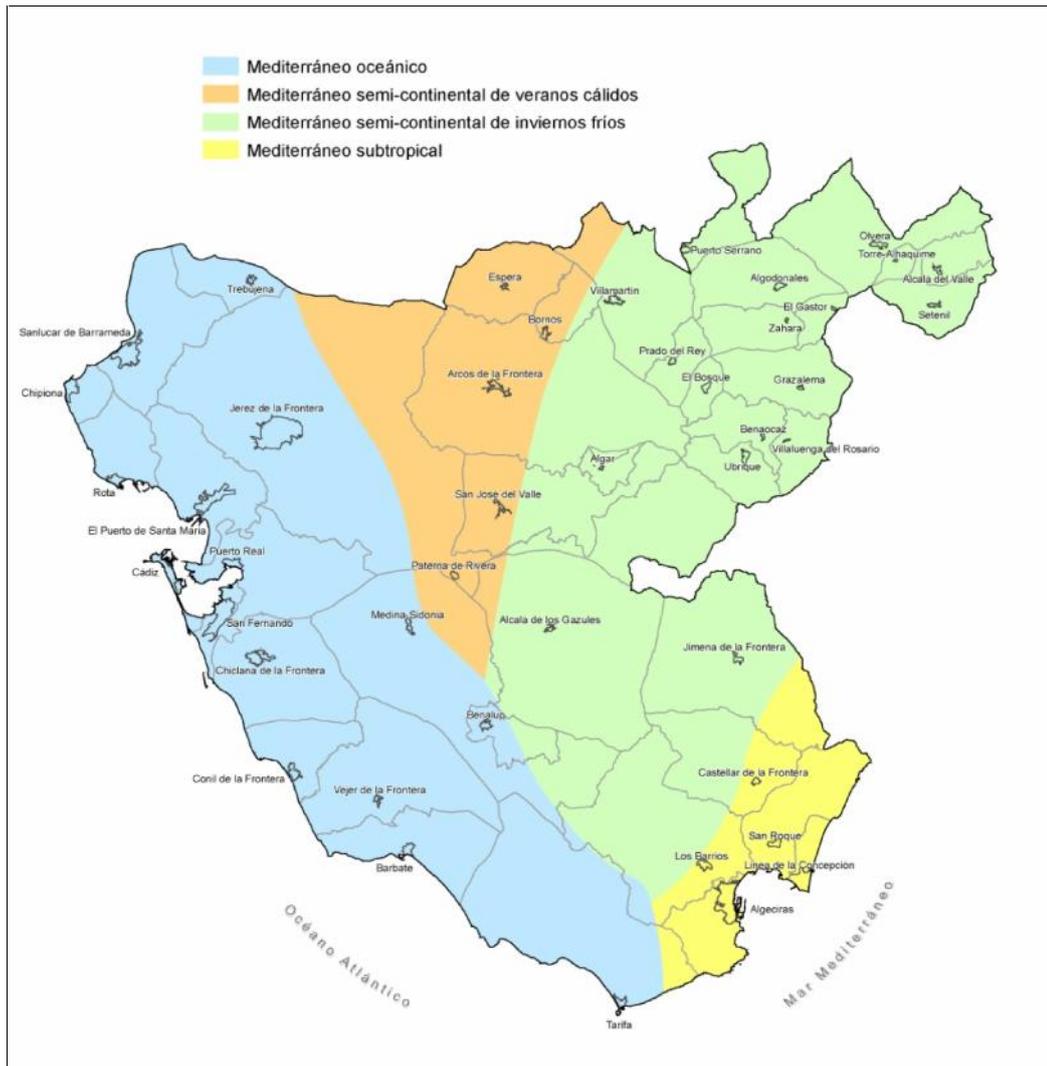
Este encuadre territorial explica la posición de interfaz que ocupa Arcos dentro de la provincia de Cádiz al situarse entre la Campiña de Jerez y la Sierra de Grazalema, una localización privilegiada que le confiere muchas de sus características morfológicas. A una altitud de 185 m sobre el nivel del mar, con una superficie de 527,6 Km², es el segundo municipio más extenso de la provincia de Cádiz. Se localiza en el sector septentrional de la provincia de Cádiz, colindando por una pequeña franja de su límite municipal con la provincia de Sevilla, compartiendo sus límites municipales con los términos de Jerez de la Frontera, Espera, Bornos, Villamartín, Prado del Rey, El Bosque, Benaocaz, Ubrique, San José del Valle y Algar.

CLIMATOLOGIA.

Andalucía se caracteriza dentro del tipo climático mediterráneo, pero los factores geográficos de la comunidad, la disposición del relieve y la altimetría establecen cierta regionalización climática con diferentes zonas bioclimáticas. Las regiones climáticas de Andalucía, determinadas en su día por la Consejería de Medio Ambiente, se elaboran partiendo de un mapa de áreas geográficas que permite desarrollar las estadísticas climáticas. El término municipal de Arcos de la Frontera se sitúa según esta fuente sobre la región geográfica de las Sierras Subbéticas Occidentales a la que se le asigna el tipo de clima "Mediterráneo de Montaña".

Otra clasificación de mayor detalle desarrollada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en el Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Cádiz, asigna al término de Arcos de la Frontera dos tipos climáticos que prácticamente dividen el municipio por la mitad.

- Mediterráneo semi-continental de veranos cálidos.
- Mediterráneo semi-continental de inviernos fríos.



Temperaturas.

La distribución de las temperaturas evidencia un régimen térmico caracterizado por el contraste estacional. Tiene una distribución anual en la que se refleja que los meses de julio y agosto son los más calurosos con medias mensuales entorno a 26,6°C y los meses de noviembre a abril los más fríos con medias que superan débilmente los 15°C siendo el mes más frío enero con 10,8 °C de media. La temperatura media máxima es de 40,0 °C y la media mínima es de -1°C.

Precipitaciones.

Las precipitaciones en Arcos de la Frontera presentan el común denominador de todos los climas mediterraneos: la existencia de una marcada estacion seca coincidiendo con el solsticio de verano y dos máximos equinocciales, por lo tanto presenta una distribución irregular de las precipitaciones.

Desde octubre a mayo se produce un régimen de precipitaciones continuas que alcanzan su máximo en el mes de diciembre llegando a registrar un valor medio de pluviometría de 112,05 mm.

Los meses estivales son de acusada sequía, y aunque en junio y septiembre son frecuentes las tormentas con fuertes chaparrones, estas lluvias no evitan en absoluto el carácter de aridez, ya que las temperaturas siguen siendo altas.

Por otro lado se produce un aumento progresivo de las medias anuales en dirección Este, a medida que se avanza hacia la Sierra de Grazalema. La sección más occidental del término municipal recoge una media de precipitaciones anuales que oscila entre los 500 y los 600 mm, la franja central del término, la más extensa, registra valores entre 600 y 700 mm, solo una pequeña porción oriental del municipio supera de media los 900 mm.

DESCRIPCION ESQUEMATICA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.

Definida y caracterizada la climatología local, a continuación se delimitan y describen las Unidades de Paisaje y las Unidades Ambientales Homogéneas presentes en el ámbito afectado por la Modificación Puntual.

UP 01.- CAMPIÑAS ARCENSES SOBRE CERROS Y LOMAS.

Se trata de la unidad más extensa del término, abarca gran parte de la mitad occidental del municipio y forma parte de la comarca natural Campiña Baja Gaditana. Conforman un paisaje tradicionalmente dedicado a actividades agrarias. Se caracteriza por su relieve ondulado, con tierras de labor donde se cultivan en abundancia cereales, algodón y olivares, ofreciendo un paisaje agrícola formado por amplios campos de pendiente moderada. La intensa antropización sufrida por la unidad ha dado lugar a una considerable reducción en sus formaciones naturales.

En el municipio de Arcos predomina la morfogénesis denudativa, se trata de formas generadas a partir de la acción de las aguas de escorrentía sobre formaciones litológicas blandas en las que los procesos son más o menos dinámicos en función de factores como las pendientes y la erosividad de las lluvias. Las colinas y cerros estructurales y con moderada influencia estructural son las formas más abundantes del término, y en concreto, del ámbito afectado por la MP. La litología predominante en esta zona está formada por rocas sedimentarias, concretamente arenas, margas y calcarenitas de edad terciaria y cuaternaria.

Los suelos de la campiña arcense corresponden generalmente con vertisoles y regosoles, suelos poco evolucionados debido a la resistencia del material original. La ausencia de grandes pendientes, unido a la buena calidad agrológica de sus suelos, de equilibrada composición, han hecho de las campiñas gaditanas una de las zonas agrícolas mas importantes de la Comunidad Autónoma andaluza. Destaca la presencia de explotaciones de gran tamaño y mecanizadas, con un parcelario regular, que dota de gran organización interna al paisaje.

Es de destacar en la Campiña de Arcos la importancia de los cultivos de regadío, que se mantienen gracias a los aportes de los distintos embalses presentes en el término dedicados exclusivamente a este tipo de agricultura. Paisajísticamente se caracteriza por su carácter abierto de gran visibilidad, principalmente desde los miradores del centro histórico, lo que provoca que sean zonas con fragilidad visual adquirida.

UP 02.- ASENTAMIENTOS.

La Unidad de Paisaje urbana contiene elementos formalmente disímiles, pero unidos por su condición de soporte de la actividad del hombre. El centro histórico de Arcos se sitúa sobre un escarpe en la singular “caliza tosca de Arcos”, con una estructura de calles estrechas e irregulares que dan acceso a viviendas unifamiliares tradicionales, que responden a la tipología de la casa palacio, y que suelen conservarse en buen estado, y a viviendas colectivas o casas de vecinos, que por el contrario sufren un progresivo estado de deterioro. Todo esto contrasta con el resto de elementos que componen esta UP, el ensanche urbano, las pedanías, las áreas industriales, etc.... si bien los elementos de valor patrimonial urbano e histórico-artístico se concentran en el Conjunto Histórico.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

El análisis ambiental del territorio afectado se basa en la utilización de un método que permite distinguir diferentes piezas territoriales en función de sus caracteres ambientales pero también de su respuesta ante la intervención humana. Tras seleccionar los criterios que han de servir de base para el establecimiento de las UAH, que están sumamente relacionados con la escala de trabajo, se efectúa un minucioso análisis de los mismos sobre el territorio estudiado. La interpretación de las relaciones entre los elementos y procesos del medio físico-ambiental ha permitido detectar las discontinuidades que definen un número determinado de unidades territoriales.

Esta división territorial basada en los métodos cartográficos de superposición-correlación, se somete a una corrección-refutación mediante la constatación, fotointerpretación y trabajo de campo. Las discontinuidades detectadas se perciben visualmente sobre el territorio al igual que la unicidad de cada una de las UAH que separan. Las singularidades específicas del territorio originan una clara agregación territorial de diferentes espacios, distinguiéndose con escaso género de dudas, las Unidades de Paisaje, que están representadas en el ámbito de estudio. A esta escala, las peculiaridades del medio físico, su extensión y su homogeneidad, ha determinado la identificación de 5 Unidades Ambientales Homogéneas de diferentes tamaños pero en las que se ha intentado mantener un mismo nivel de varianza interclase e intraclase. Entre los parámetros fundamentales para la definición de las Unidades Ambientales Homogéneas se han utilizado la morfología, las alturas y pendientes, la cubierta del suelo, el tipo de vegetación, los usos del suelo, el paisaje y las limitaciones y condicionantes para el desarrollo de las distintas actividades.

Las UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS identificadas en el ámbito de estudio son las siguientes:

En la Unidad de Paisaje CAMPIÑAS ARCENSES SOBRE CERROS Y LOMAS:

UAH 01.- Herbáceos sobre lomas y cerros.

UAH 02.- Eriales y pastizales del labrantío arcense.

En la Unidad de Paisaje ASENTAMIENTOS.

UAH 03.- Diseminado rural-urbano.

UAH 04.- Ensanche urbano de Arcos.

UAH 05.- Áreas Industriales.

DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA Y CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS (UAH).

La caracterización de las UAH se realiza de manera esquemática en forma de ficha. En cada ficha se recoge primero aspectos de tipo descriptivo de los distintos elementos constitutivos, para terminar con un diagnóstico sobre su Capacidad de Uso y Vulnerabilidad, la Aptitud de la unidad y la Adecuación de los usos a las limitaciones y condicionantes que presenta. Este modelo de ficha, que incorpora no sólo aspectos descriptivos sino también elementos de diagnóstico, responde a lo exigido por la legislación autonómica en la materia y, además, permite incardinar el inventario ambiental con las fases de identificación y valoración de impactos, puesto que se apuntan algunas de las variables a tener en cuenta a la hora de estudiar la

respuesta de cada unidad ante los impactos inducidos por el planeamiento. Los elementos del medio caracterizados para cada unidad son los siguientes:

- DESCRIPCIÓN: Singularización y Subtipos si los hubiera.

MEDIO FÍSICO-NATURAL

- GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA: Materiales Constitutivos, Morfología, Alturas y Pendientes, Procesos actuantes, Balance Morfoedáfico, Tipos de Suelos y Aptitud Agrológica.

- HIDROLOGÍA: Tipo de Drenaje, Cuenca y Subcuenca, Cursos de Agua y Acuíferos.

- VEGETACIÓN NATURAL: Se indican las especies incluidas en el del Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre en su Anexo II.

- Con doble subrayado las especies que se encuentran EXTINTAS.

- En negrita las que se encuentran catalogadas como “EN PELIGRO DE EXTINCIÓN”.

- Entre corchetes ([]) las que se encuentran catalogadas como “VULNERABLES”.

- Subrayadas las que se encuentran catalogadas como “DE INTERÉS ESPECIAL”.

- Se señala entre paréntesis () las especies que son SENSIBLES A LA ALTERACIÓN DE SU HÁBITAT.

- Entre comillas (”) las que se encuentran EXTINTAS EN ESTADO SILVESTRE.

Se señala con un asterisco (*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales;

- FAUNA: Se indican las especies incluidas en el del Catalogo Andaluz de Especies Amenazadas creado por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestre en su Anexo II.

- Con doble subrayado las especies que se encuentran EXTINTAS

- En negrita las que se encuentran catalogadas como “EN PELIGRO DE EXTINCIÓN”.

- Entre corchetes ([]) las que se encuentran catalogadas como “VULNERABLES”.

- Subrayadas las que se encuentran catalogadas como “DE INTERÉS ESPECIAL”.

- Se señala entre paréntesis () las especies que son SENSIBLES A LA ALTERACIÓN DE SU HÁBITAT.

- Entre comillas (”) las que se encuentran EXTINTAS EN ESTADO SILVESTRE.

Se señala con un asterisco (*) las especies que son ENDÉMICAS, desde peninsulares a locales.

MEDIO SOCIOECONÓMICO

- USOS Y APROVECHAMIENTOS: Aprovechamientos. Cubierta del Suelo e Índice de Cobertura.

- PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL: Elementos Históricos-Culturales y Yacimientos Arqueológicos.
- PAISAJE: Tipo de Paisaje y Grado de Naturalidad y Visibilidad.
- LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL: Se indican aquellas normas de carácter ambiental cuyas afecciones tienen incidencia específica sobre la unidad en cuestión. La legislación ambiental con afección generalizada se considera que incumbe a la totalidad del territorio estudiado. En las fichas se reseñan únicamente las leyes y reglamentos, sin hacer mención a modificaciones, normas de desarrollo o correcciones. Las principales normas de carácter ambiental con afección generalizada son las siguientes:

ESTATAL

Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

Real Decreto 833/1988 Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Ley 11/1997 de Envases y Residuos de Envases.

Real Decreto 782/1998 Reglamento de la Ley de Envases.

Ley 23/2003 del Ruido.

Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados.

Real Decreto 139/2011 para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

AUTONÓMICA

Decreto 73/2012 Reglamento de Residuos de Andalucía.

Decreto 297/1995 de Reglamento Calificación Ambiental.

Ley 8/2003 de la Flora y la Fauna Silvestres.

Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Decreto 356/2010 Regula la Autorización Ambiental Unificada.

Decreto 239/2011 Calidad del medio ambiente atmosférico y crea Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

Decreto 5/2012 Regula la Autorización Ambiental Integrada.

Decreto 6/2012 Reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.

Decreto 36/2014 regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y Urbanismo.

Decreto-Ley 5/2014, medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas

Decreto 23/2012 regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

Decreto Ley 3/2015, modifica Leyes 7/2007, 9/2010, 8/1997 y se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria.

Ley 3/2015 Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

- CAPACIDAD DE USO: VULNERABILIDAD (RIESGOS Y LIMITACIONES): Riesgos de Inestabilidad del Substrato, Riesgos de Erosión, Riesgos de Inundación, Riesgos litorales, Riesgos de Incendio, Riesgos Tecnológicos, Riesgos de Contaminación de las Aguas (Acuíferos y/o de las Aguas superficiales continentales y/o marinas), Riesgos de Pérdida de Biodiversidad y Fragilidad/Calidad Visual; APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS: Aptitud/vocación y Adecuación de los usos.

- PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL: Principales afecciones y deterioros ambientales.

ACLARACIÓN DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS FICHAS DE LAS UAH.

Clases de Pendientes:	Muy suaves	Menores del 3%
	Suaves	Entre el 3 y el 10%
	Moderadas	Del 10 al 20%
	Pronunciadas	Del 20 al 30%
	Fuertes	Del 30 al 50%
	Muy fuertes	Mayores del 50%

Flora y Fauna antropófila: Plantas y animales silvestres comunes y habituales en las proximidades del hombre, sus actividades y sus instalaciones, fundamentalmente ruderales, arvenses y nitrófilas (entre otros: Plantas.- *Avena spp.*, *Hordeum*, spp., *Broma spp.*, *Diptotaxis spp.*, *Mercurialis spp.*, *Euphorbia spp.*, *Ditrichia spp.*, *Medicago spp.*, *Scorpiurus spp.*, *Atriplex spp.*, *Beta spp.*, *Rumex spp.*, *Lavatera spp.*, *Dactylis spp.*, *Festuca spp.*, *Lolium spp.*, *Poa spp.*, *Trifolium spp.*, *Malva spp.*, *Convulvus spp.*, *Echium spp.*, *Ecballium spp.*, etc.; Animales.- Reptiles: *Tarentola mauritanica*, salamanchesa; Aves: *Ciconia ciconia*, cigüeña blanca, *Hirundo rustica*, golondrina, *Delichon urbica*, avión, *Apus apus*, vencejo, *Passer domesticus*, gorrión, *Sturnus vulgaris*, estornino pinto, *Turdus merula*, mirlo, *Tyto alba*, lechuza común; Mamíferos: *Pipistrellus pipistrellus*, murciélago común, *Rattus rattus*, rata negra, *R. norvegicus*, rata negra, *Mus musculus*, ratón común).

Riesgos de Inundación:

Periodo de recurrencia.

	Altos	Menos de 100 años
	Moderados o Medios	Entre 100 y 500 años
	Bajos	Más de 500 años

Clases de Calidad/Fragilidad Visual:

FRAGILIDAD		CALIDAD BAJA ----- ALTA				
		I	II	III	IV	V
BAJA ALTA	I	5		3	2	
	II	4			1	
	III					
	IV					
	V					

Clase 1: UAH con Alta calidad y Alta fragilidad visual.

Clase 2: UAH con Alta calidad y Baja fragilidad visual.

Clase 3: UAH con calidad Alta o Media y fragilidad visual Variable.

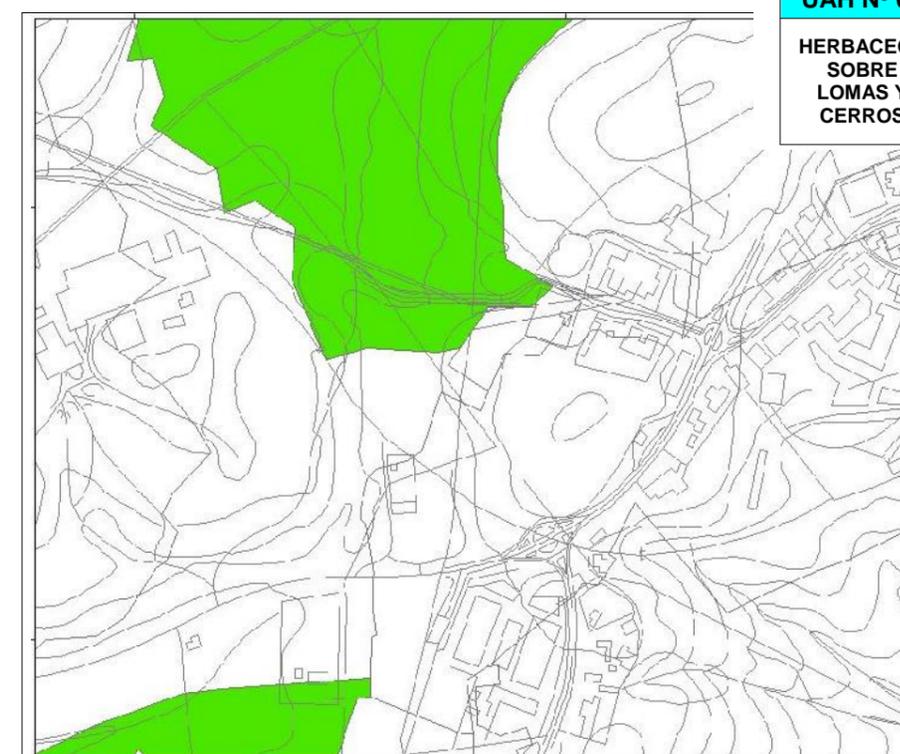
Clase 4: UAH con Baja calidad y fragilidad visual Media o Alta.

Clase 5: UAH con Baja calidad y Baja fragilidad visual.

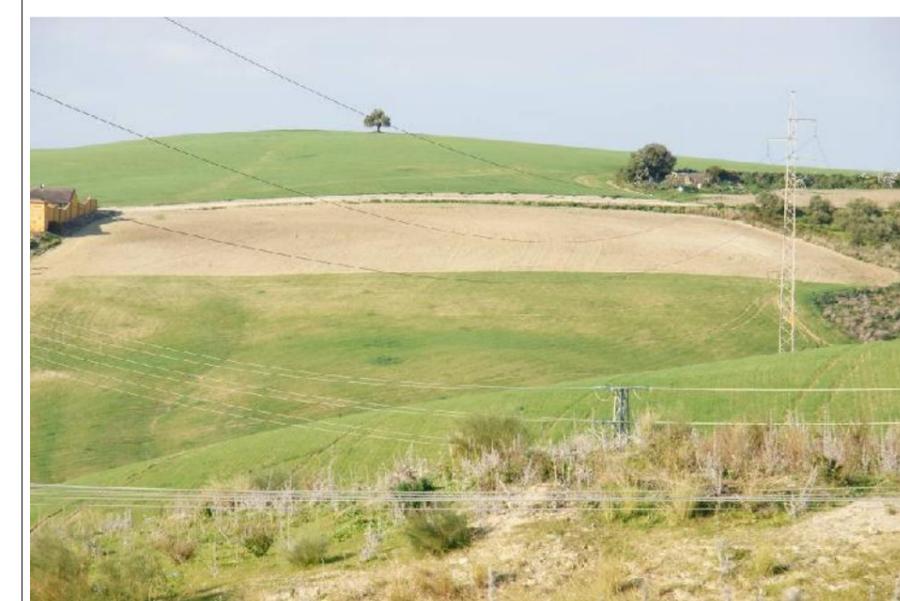
FICHAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

UAH Nº 01	HERBACEOS SOBRE LOMAS Y CERROS
DESCRIPCIÓN	
<p>SINGULARIZACIÓN: TERRAZGO AGRÍCOLA DEDICADO A LOS CULTIVOS DE SECANO, SE TRATA DE UNA DE LAS UNIDADES MÁS EXTENSAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.</p> <p>LOCALIZACIÓN: DISTRIBUIDOS SOBRE TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL.</p> <p>SUBTIPOS: ----</p>	
MEDIO FÍSICO-NATURAL	
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA	
<p>MATERIALES CONSTITUTIVOS: CONGLOMERADOS, ARENAS Y ARCILLAS</p> <p>ALTURAS: DE 31 A 180 m.</p> <p>PENDIENTES: MODERADAS.</p> <p>PROCESOS: EDAFOGENESIS.</p> <p>TIPOS DE SUELOS: LUVISOLES CÁLCICOS, CAMBISOLES CÁLCICOS Y LUVISOLES CRÓMICOS CON REGOSOLES CALCÁREOS.</p> <p>BALANCE MORFOEDÁFICO: PREDOMINIO DE LOS PROCESOS EDAFOGENÉTICOS.</p> <p>APTITUD AGROLÓGICA: BUENA.</p>	
HIDROLOGÍA	
<p>TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEO.</p> <p>CUENCA Y SUBCUENCA: CUENCA DEL GUADALETE.</p>	
SUPERFICIAL	SUBTERRÁNEA
CURSOS DE AGUA: ---	ACUÍFEROS: ---
VEGETACIÓN NATURAL	
<p>FORMACIONES POTENCIALES: Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (<i>Quercus rotundifolia</i>): <i>Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae</i> S. Faciación típica.</p> <p>FORMACIONES PRESENTES: PRÁCTICAMENTE SIN VEGETACIÓN NATURAL. RUDERALES Y ANTROPÓFILAS.</p> <p>ESPECIES: ESPECIES: <i>Urtica membrabacea</i>, ortiga, <i>Beta vulgaris</i>, <i>Viola arvensis</i>, <i>Ecbalium elaterium</i>, pepino del diablo, <i>Arabidopsis thaliana</i>, <i>Alyssum granatense</i>, <i>Trifolium repens</i>, trébol blanco, <i>Medicago orbicularis</i>, carretón, <i>Erodium primulaceum</i>, relojitos, <i>Foeniculum vulgare</i>, hinojo, <i>Carduus bourgeanus</i>, cardo, <i>Avena sativa</i>, avena, <i>Muscari neglectum</i>, nazareno. VEGETACIÓN ANTROPÓFILA.</p>	
FAUNA	
<p>FAUNA: REPTILES: <i>Malpolon mospessulanus</i>, culebra bastarda; AVES: <i>Galerida cristata</i>, cogujada común, <i>Serinus serinus</i>, verdicillo, <i>S. chloris</i>, verderón, <i>Saxicola torquata</i>, tarabilla común, <i>Carduelis carduelis</i>, jilguero, <i>Fringilla coelebs</i>, pinzón, <i>Falco tinnunculus</i>, cernícalo común, <i>Bubulcus ibis</i>, garcilla bueyera, <i>Circus pygargus</i>, aguilucho cenizo, <i>Corvus monedula</i>, grajilla; MAMÍFEROS: <i>Apodemus silvaticus</i>, ratón de campo, <i>Rattus rattus</i>, rata negra. CAZA MENOR. ANTROPÓFILA.</p>	

MEDIO SOCIOECONÓMICO
USOS Y APROVECHAMIENTOS
<p>APROVECHAMIENTOS: AGRÍCOLA.</p> <p>CUBIERTA DEL SUELO: HERBÁCEA Y ARBUSTIVA.</p> <p>ÍNDICE DE COBERTURA: 5-15%</p>
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL
<p>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: NO CONSTAN.</p> <p>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: NO CONSTAN.</p>
PAISAJE
<p>TIPOLOGÍA: ALTA VISIBILIDAD EXTRÍNSECA Y MEDIA INTRÍNSECA.</p> <p>GRADO DE NATURALIDAD: BAJO. PAISAJE ANTROPORIZADO</p>
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL
<p>ESTATAL: RDL 11/2005 POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 1/70 DE CAZA, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, RD 1095/89 QUE DECLARA LAS ESPECIES OBJETO DE CAZA Y PESCA Y ESTABLECE MEDIDAS PARA SU PROTECCIÓN, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 43/2003 DE MONTES, REAL DECRETO</p> <p>AUTONÓMICA: LEY 2/92 FORESTAL, D 247/2001 REGLAMENTO DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 182/2005 REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DE LA CAZA, D 23/2012 POR EL QUE SE REGULA LA CONSERVACIÓN Y EL USO SOSTENIBLE DE LA FLORA Y LA FAUNA SILVESTRES Y SUS HÁBITATS.</p>
CAPACIDAD DE USO
VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES
<p>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MODERADOS.</p> <p>RIESGOS DE INUNDACIÓN: BAJOS.</p> <p>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: MEDIOS</p> <p>RIESGOS DE INCENDIO: ALTOS</p> <p>RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: MEDIOS.</p> <p>RIESGOS TECNOLÓGICOS: BAJOS.</p> <p>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 3: MEDIA CALIDAD Y ALTA FRAGILIDAD VISUAL.</p>
APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS
<p>APTITUD/VOCACIÓN: AGRÍCOLA Y GANADERA.</p> <p>ADECUACIÓN DE LOS USOS: BUENA.</p>
PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL
<p>EMPLEO DE FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS AGRÍCOLAS CON RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LOS SUELOS Y AGUAS.</p>

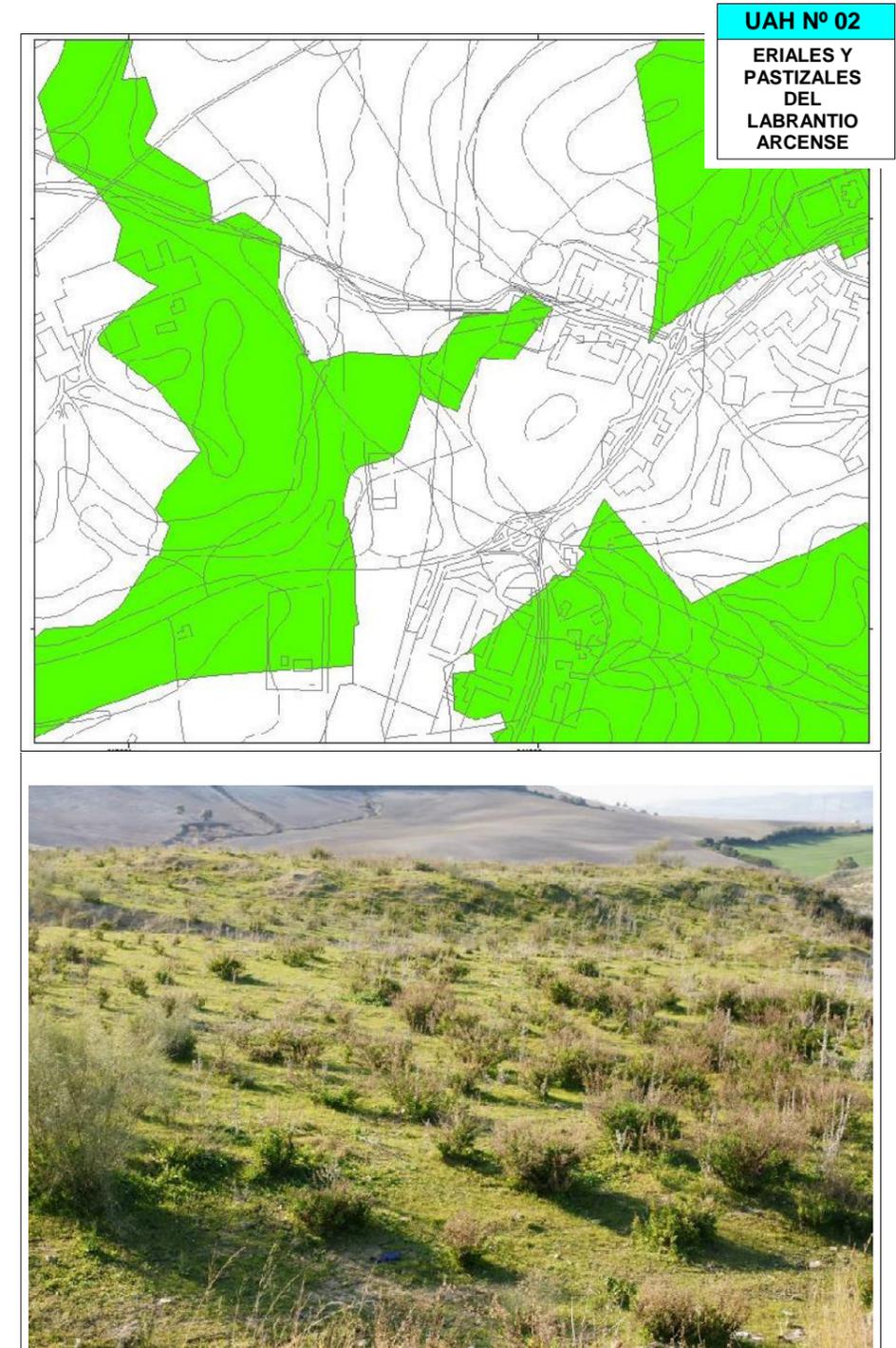


UAH Nº 01
HERBACEOS SOBRE LOMAS Y CERROS



UAH Nº 02	ERIALES Y PASTIZALES DEL LABRANTIO ARCENSE
DESCRIPCIÓN	
<p>SINGULARIZACIÓN: UNIDAD AMBIENTAL CONSTITUIDA POR PASTIZALES NATURALES Y POR ERIALES.</p> <p>LOCALIZACIÓN: SE LOCALIZAN PRINCIPALMENTE EN LAS INMEDIACIONES DEL ENSANCHO URBANO, COMO ESPACIOS RESIDUALES.</p> <p>SUBTIPOS: PASTOS Y ERIALES.</p>	
MEDIO FÍSICO-NATURAL	
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA	
<p>MATERIALES CONSTITUTIVOS: CONGLOMERADOS, ARENAS Y ARCILLAS</p> <p>ALTURAS: DE 42 A 180 m.</p> <p>PENDIENTES: MODERADAS.</p> <p>PROCESOS: INTERRUMPIDOS.</p> <p>TIPOS DE SUELOS: REGOSILES CALCÁREOS Y CAMBISILES CÁLCICOS CON LITOSILES, FLUVISILES CALCÁREOS Y RENDSINAS.</p> <p>BALANCE MORFOEDÁFICO: RELENTIZADO POR LA ACCIÓN ANTROPICA.</p> <p>APTITUD AGROLÓGICA: MODERADA A BAJA.</p>	
HIDROLOGÍA	
<p>TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRANEO.</p> <p>CUENCA Y SUBCUENCA: CUENCA DEL GUADALETE.</p>	
<p>SUPERFICIAL</p> <p>CURSOS DE AGUA: RIO GUADALETE, ARROYO DE LA MOLINETA</p>	<p>SUBTERRÁNEA</p> <p>ACUÍFEROS: ACUÍFERO ALUVIAL DEL GUADALETE, PERMEABILIDAD MEDIA; ACUÍFERO DE ARCOS-BORNOS-ESPERA, PERMEABILIDAD ALTA.</p>
VEGETACIÓN NATURAL	
<p>FORMACIONES POTENCIALES: Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (<i>Quercus rotundifolia</i>): <i>Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae</i> S. Faciación típica.</p> <p>FORMACIONES PRESENTES: RUDERALES Y ARVENSES PROPIAS DE TERRENOS DESBROZADOS INCULTOS; PASTOS RALOS MEDITERRÁNEOS.</p> <p>ESPECIES CARACTERÍSTICAS: FLORA ANTROPÓFILA. FLORA RUDERAL Y ARVENSE.</p>	
FAUNA	
<p>ESPECIES CARACTERÍSTICAS: AVES: <i>Carduelis carduelis</i>, jilguero, <i>C. chloris</i>, verderón, <i>Serinus serinus</i>, verdicillo, <i>Philooscopus collybita</i>, mosquitero común, <i>Erthacus rubecula</i>, petirrojo, <i>Sturnus vulgaris</i>, estornino pinto, <i>Motacilla alba</i>, lavandera blanca, <i>Galerida cristata</i>, cogujada, <i>Circus cyaneus</i>, aguilucho pálido, <i>Milvus migrans</i>, milano negro, <i>Falco tinnunculus</i>, cernícalo vulgar, <i>F. naumanni</i>, cernícalo primilla. <i>Athene noctua</i>, mochuelo común; MAMÍFEROS: <i>Sylvaemus sylvaticus</i>, ratones de campo, <i>Pitymys duodecimcostatus</i>, topillos. CAZA MENOR.</p>	

MEDIO SOCIOECONÓMICO
USOS Y APROVECHAMIENTOS
<p>APROVECHAMIENTOS: GANADERO O SIN APROVECHAMIENTO.</p> <p>CUBIERTA DEL SUELO: HERBACEAS, PUNTUALMENTE ARBUSTIVA.</p> <p>ÍNDICE DE COBERTURA: <5%</p>
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL
<p>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: NO CONSTAN.</p> <p>YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: NO CONSTAN.</p>
PAISAJE
<p>TIPOLOGÍA: PAISAJE RURAL.</p> <p>GRADO DE NATURALIDAD: MEDIO-BAJO, SE CONSERVA ALGUNOS ELEMENTOS VEGETALES NATURALES.</p>
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL
<p>ESTATAL:</p> <p>RDL 11/2005 POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE INCENDIOS FORESTALES, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, LEY 43/2003 DE MONTES, REAL DECRETO 2618/1986, DE 24 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS REFERENTES A LOS ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS.</p> <p>AUTONÓMICA:</p> <p>LEY 2/92 FORESTAL, D 247/2001 REGLAMENTO DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 23/2012 POR EL QUE SE REGULA LA CONSERVACIÓN Y EL USO SOSTENIBLE DE LA FLORA Y LA FAUNA SILVESTRES Y SUS HÁBITATS.</p>
CAPACIDAD DE USO
VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES
<p>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MEDIOS.</p> <p>RIESGOS DE INUNDACIÓN: BAJOS</p> <p>RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: BAJOS.</p> <p>RIESGOS DE INCENDIO: ALTOS.</p> <p>RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: MEDIOS A BAJOS.</p> <p>RIESGOS TECNOLÓGICOS: BAJOS.</p> <p>FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 4: BAJA CALIDAD Y BAJA FRAGILIDAD VISUAL.</p>
APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS
<p>APTITUD/VOCACIÓN: AGRÍCOLA, USOS URBANOS.</p> <p>ADECUACIÓN DE LOS USOS: MALA ADECUACIÓN, ESPACIOS EN GENERAL SIN APROVECHAMIENTO.</p>
PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL
<p>RELACIONADOS CON LA FALTA DE ESTRATO ARBÓREO Y PROCESOS EROSIVOS SOBRE TODO EN LAS ZONAS DE PASTIZALES MÁS ESCARPADAS.</p>



UAH Nº 02

ERIALES Y PASTIZALES DEL LABRANTIO ARCENSE

UAH Nº 03 **ENSANCHE URBANO DE ARCOS**

DESCRIPCIÓN

SINGULARIZACIÓN: CRECIMIENTO RECIENTE DEL NÚCLEO PRINCIPAL; LOS PRIMEROS DESARROLLOS SIGUEN UN EJE LINEAL DE EXPANSIÓN QUE DA CONTINUIDAD AL CENTRO HISTÓRICO POR LAS LADERAS DE LAS PEÑAS.
LOCALIZACIÓN: ENTORNO AL CENTRO HISTÓRICO.
SUBTIPOS: ZONAS RESIDENCIALES, ZONAS COMERCIALES.

MEDIO FÍSICO-NATURAL

GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

MATERIALES CONSTITUTIVOS: CONGLOMERADOS, ARENAS Y ARCILLAS
ALTURAS: DE 49 A 204 m.
PENDIENTES: MODERADAS.
PROCESOS: DETENIDOS POR LA ACCIÓN ANTROPICA.
TIPOS DE SUELOS: REGOSILES CALCÁREOS Y CAMBISOLES CÁLCICOS CON LITOSILES, FLUVISOLES CALCÁREOS Y RENDSINAS.
BALANCE MORFOEDÁFICO: SIN BALANCE MORFOEDAFICO.
APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLOGICA.

HIDROLOGÍA

TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRANEO.
CUENCA Y SUBCUENCA: CUENCA DEL GUADALETE.
SUPERFICIAL **SUBTERRÁNEA**
CURSOS DE AGUA: --- **ACUÍFEROS:** ---

VEGETACIÓN NATURAL

FORMACIONES POTENCIALES: Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación típica.
FORMACIONES PRESENTES: FLORA ANTROPOFILA Y ORNAMENTAL.
ESPECIES: FLORA ANTROPOFILA.

FAUNA

ESPECIES: FAUNA ANTROPÓFILA.

MEDIO SOCIOECONÓMICO

USOS Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS: URBANO.
CUBIERTA DEL SUELO:---
ÍNDICE DE COBERTURA: ---

PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: NO CONSTAN.
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: NO CONSTAN.

PAISAJE

TIPOLOGÍA: PAISAJE URBANO. MEDIA VISIBILIDAD INTRINSECA Y EXTRINSECA.
GRADO DE NATURALIDAD: BAJO, PAISAJE CONSTRUIDO.

LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL

ESTATAL:
 LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 509/96 DE DESARROLLO DEL RD LEY 11/1995 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS.

AUTONÓMICA:
 D 189/02 PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, D 19/95 REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

CAPACIDAD DE USO

VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES

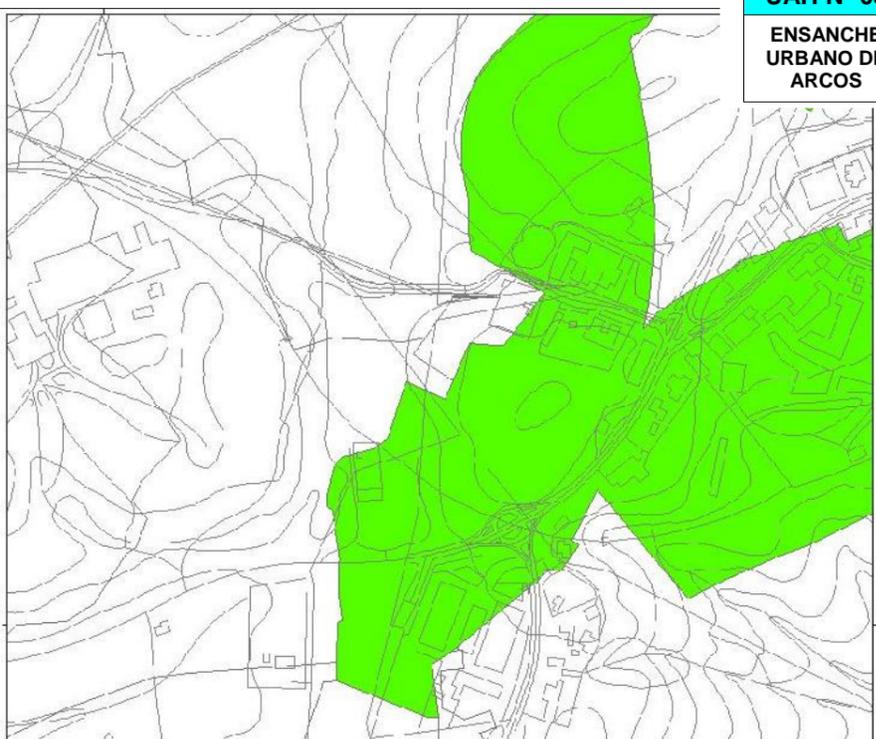
RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MEDIOS.
RIESGOS DE INUNDACIÓN: MODERADOS A BAJOS.
RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: ALTOS POR VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS.
RIESGOS DE INCENDIO: MODERADOS.
RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS.
RIESGOS TECNOLÓGICOS: MODERADOS. DERIVDOS DEL TRÁFICO.
FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 4, BAJA CALIDAD Y FRAGILIDAD VISUAL MEDIA.

APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS

APTITUD/VOCACIÓN: RESIDENCIAL, COMERCIAL.
ADECUACIÓN DE LOS USOS: BUENA EN GENERAL.

PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL

CONTAMINACION ACUSTICA Y ATMOSFÉRICA POR TRÁFICO RODADO.
 CRECIMIENTO EN DISCORDANCIA CON EL NUCLEO HISTORICO.
 PROLIFERACIÓN DE ANTENAS DE TELEFONÍA Y TELEVISIÓN SOBRE LOS EDIFICIOS. VERTIDOS INCONTROLADOS DE ESCOMBROS Y BASURAS.



UAH Nº 03
ENSANCHE URBANO DE ARCOS



UAH Nº 04	DISEMINADO RURAL
DESCRIPCIÓN	
<p>SINGULARIZACIÓN: DISEMINADO URBANO ASENTAMIENTOS DISPERSOS CON JARDINES O CULTIVOS. LOCALIZACIÓN: SE EXTIENDE PRINCIPALMENTE POR TERRAZAS Y GLACIS DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO GUADALETE.</p>	
MEDIO FÍSICO-NATURAL	
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA	
<p>MATERIALES CONSTITUTIVOS: CONGLOMERADOS ARENAS Y ARCILLAS ALTURAS: de 34 A 188 M. PENDIENTES: LLANAS- SUAVES. PROCESOS: INTERRUMPIDOS. TIPOS DE SUELOS: FLUVISOL CALCAREO. BALANCE MORFOEDÁFICO: SIN BALANCE MORFOEDAFICO. APTITUD AGROLÓGICA: MARGINAL O NULA.</p>	
HIDROLOGÍA	
TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRANEO	
CUENCA Y SUBCUENCA:	
SUPERFICIAL	SUBTERRÁNEA
CURSOS DE AGUA: --	ACUÍFEROS: --
VEGETACIÓN NATURAL	
<p>FORMACIONES POTENCIALES: Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (<i>Quercus rotundifolia</i>): <i>Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae</i> S. Faciación típica. FORMACIONES PRESENTES: HORTICOLAS, SETOS Y JARDINES. ESPECIES CARACTERÍSTICAS: RUDERALES, ANTROPÓFILAS Y ORNAMENTALES.</p>	
FAUNA	
ESPECIES CARACTERÍSTICAS: FAUNA ANTROPÓFILA.	

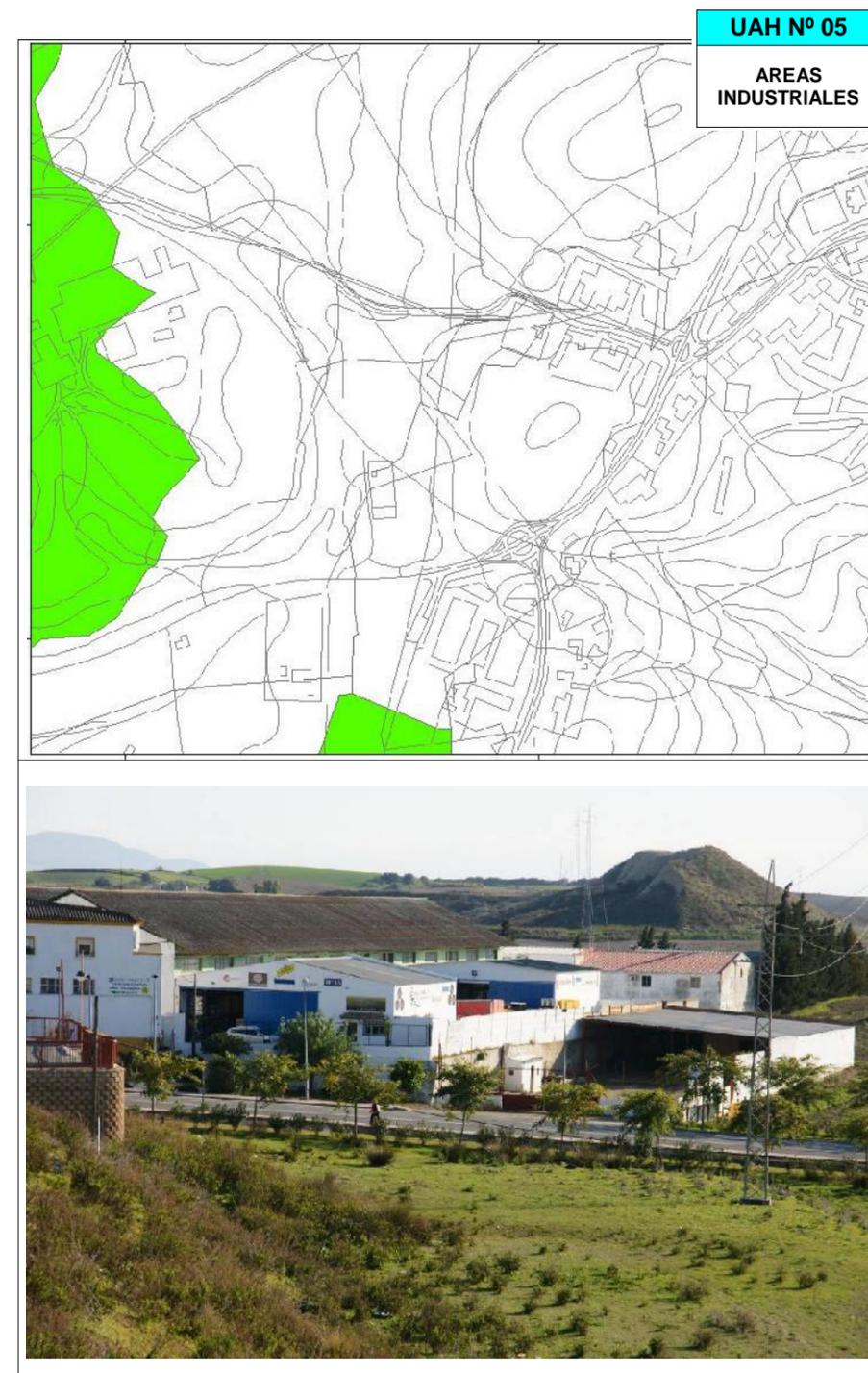
MEDIO SOCIOECONÓMICO
USOS Y APROVECHAMIENTOS
<p>APROVECHAMIENTOS: URBANIZACIONES AGRICOLAS Y RESIDENCIALES. CUBIERTA DEL SUELO: EDIFICACIONES Y CULTIVOS. ÍNDICE DE COBERTURA: <5%</p>
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL
<p>ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: NO CONSTAN. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: NO CONSTAN.</p>
PAISAJE
<p>TIPOLOGÍA: PAISAJE ANTROPORIZADO RURAL URBANO. GRADO DE NATURALIDAD: BAJO, CONSERVANDO ALGUNOS ELEMENTOS VEGETALES.</p>
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL
<p>ESTATAL: RDL 11/2005 POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE INCENDIOS FORESTALES, RD 849/86 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 509/96 DE DESARROLLO DEL RD LEY 11/1995 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 1/2001 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN, LEY 43/2003 DE MONTES, REAL DECRETO 2618/1986, DE 24 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS REFERENTES A LOS ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS.</p>
<p>AUTONÓMICA: D 178/2006 NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN, LEY 2/92 FORESTAL, D 247/2001 REGLAMENTO DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, LEY 5/99 DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES, D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS, D 208/97 REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL, D 23/2012 POR EL QUE SE REGULA LA CONSERVACIÓN Y EL USO SOSTENIBLE DE LA FLORA Y LA FAUNA SILVESTRES Y SUS HÁBITATS.</p>
CAPACIDAD DE USO
VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES
<p>RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: MEDIOS. RIESGOS DE INUNDACIÓN: ALTOS EN DETERMINADAS ZONAS, MEDIO-BAJOS EN EL RESTO. RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: ALTO POR VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO. RIESGOS DE INCENDIO: MEDIO- ALTO. RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS. RIESGOS TECNOLÓGICOS: ALTOS POR CABLEADO. FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 3, CALIDAD MEDIA Y FRAGILIDAD VARIABLE.</p>
APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS
<p>APTITUD/VOCACIÓN: RESIDENCIAL, AGRÍCOLA. ADECUACIÓN DE LOS USOS: MALA POR DEFICIT DE INFRAESTRUCTURAS.</p>
PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL
<p>DEFICIT DE REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO, RIESGO DE CONTAMINACION DE ACUÍFEROS Y ARROYOS CERCANOS POR VERTIDOS DE INCONTROLADOS, SOBREEXPLOTACION DE ACUÍFEROS. DEGRADACIÓN DE ÁMBITOS Y DOMINIOS PÚBLICOS FALTA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CONSTRUCCIONES EN EL ENTORNO.</p>



UAH Nº 04
DISEMINADO RURAL

UAH Nº 05		AREAS INDUSTRIALES	
DESCRIPCIÓN			
SINGULARIZACIÓN: POLIGONO EL RETIRO Y OTROS ESPACIOS PRODUCTIVOS DE TIPO INDUSTRIAL.			
LOCALIZACIÓN: EN SITUACIÓN PERIFERICA RESPECTO DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL.			
SUBTIPOS: -----			
MEDIO FÍSICO-NATURAL			
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA			
MATERIALES CONSTITUTIVOS: CONGLOMERADOS, ARENAS Y ARCILLAS.			
ALTURAS: DE 39 A 194 m.			
PENDIENTES: MODERADAS.			
PROCESOS: DETENIDOS POR LA ACCION ANTROPICA			
TIPOS DE SUELOS: REGOSILES CALCÁREOS Y CAMBISOLES CÁLCICOS CON LITOSILES, FLUVISOLES CALCÁREOS Y RENDSINAS			
BALANCE MORFOEDÁFICO: SIN BALANCE MORFOEDAFICO			
APTITUD AGROLÓGICA: SIN APTITUD AGROLOGICA			
HIDROLOGÍA			
TIPO DE DRENAJE: SUPERFICIAL Y SUBTERRANEO			
CUENCA Y SUBCUENCA: CUENCA DEL GUADALETE; CUENCA DEL MAJACEITE.			
SUPERFICIAL		SUBTERRÁNEA	
CURSOS DE AGUA:--		ACUÍFEROS:--	
VEGETACIÓN NATURAL			
FORMACIONES POTENCIALES: Serie termomediterránea, bética, algarviense y mauritánica, seca-subhúmeda, basófila de la encina (<i>Quercus rotundifolia</i>): <i>Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae</i> S. Faciación típica.			
FORMACIONES PRESENTES: ANTROPÓFILAS.			
ESPECIES CARACTERÍSTICAS: FLORA ANTROPÓFILA.			
FAUNA			
ESPECIES CARACTERÍSTICAS: FAUNA ANTROPÓFILA.			

MEDIO SOCIOECONÓMICO	
USOS Y APROVECHAMIENTOS	
APROVECHAMIENTOS: SUELO INDUSTRIAL.	
CUBIERTA DEL SUELO: ---	
ÍNDICE DE COBERTURA: ---	
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	
ELEMENTOS HISTÓRICOS-CULTURALES: NO CONSTAN.	
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: NO CONSTAN.	
PAISAJE	
TIPOLOGÍA: PAISAJE URBANO INDUSTRIAL. VISIBILIDAD INTRISECA MEDIA, VISIBILIDAD EXTRINSECA MEDIO.	
GRADO DE NATURALIDAD: BAJO. PAISAJE CONSTRUIDO.	
LEGISLACIÓN AMBIENTAL CON AFECCIÓN TERRITORIAL	
ESTATAL:	
LEY 3/95 DE VÍAS PECUARIAS, RD LEY 11/95 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, RD 509/96 DE DESARROLLO DEL RD LEY 11/1995 NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS, LEY 16/2002 DE PREVENCIÓN Y CONTROL INTEGRADOS DE LA CONTAMINACIÓN, REAL DECRETO 2618/1986, DE 24 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS REFERENTES A LOS ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS, RD 508/2007 REGULA EL SUMINISTRO DE INFORMACIÓN SOBRE EMISIONES DEL REGLAMENTO E-PRTR Y DE LAS AUTORIZACIONES AMBIENTALES INTEGRADAS, RD 815/2013 REGLAMENTO DE EMISIONES INDUSTRIALES Y DESARROLLO LEY IPPC.	
AUTONÓMICA:	
D 155/98 REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS.	
CAPACIDAD DE USO	
VULNERABILIDAD, RIESGOS Y LIMITACIONES	
RIESGOS DE INESTABILIDAD DEL SUBSTRATO: BAJO.	
RIESGOS DE INUNDACIÓN: MODERADA EN LA ZONA PROXIMA AL RIO GUADALETE.	
RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS: ALTOS POR VULNERABILIDAD DEL ACUIFERO	
RIESGOS DE INCENDIO: MODRADOS.	
RIESGOS DE PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD: BAJOS.	
RIESGOS TECNOLÓGICOS: MODERADOS.	
FRAGILIDAD/CALIDAD VISUAL: CLASE 5, BAJA FRAGILIDAD Y CALIDAD VISUAL.	
APTITUD/ADECUACIÓN DE LOS USOS	
APTITUD/VOCACIÓN: INDUSTRIAL, ACTIVIDADES ECONOMICAS	
ADECUACIÓN DE LOS USOS: BUENA PERO CON DÉFICITS AMBIENTALES.	
PROBLEMÁTICA MEDIOAMBIENTAL	
GENERACION DE EMISIONES AUNQUE POR DEBAJO DE LOS VALORES PERMITIDOS, CONTAMINACION ACUSTICA CONSTANTE, VERTIDOS INCONTROLADOS, PRODUCCIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS. TRAFICO PESADO.	



ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE USO DE LAS DIFERENTES UAH.

Como paso previo a la valoración de impactos es preciso abordar la interpretación y valoración de las UAH desde la óptica de la Capacidad de Uso pues la evaluación del impacto será función no solo del resultado de la propuesta de planeamiento si no también de la calidad ambiental y la fragilidad del medio físico natural sobre el que se asiente. En pro de una valoración sistemática de la Calidad Ambiental de las diferentes UAH se establecen diez categorías de valoración cuya agregación ponderada se obtienen las Unidades de Calidad Ambiental que luego se hacen corresponder con alguna de las seis clases de Calidad que se han de fijar para el área de estudio. Seguidamente se definen, a los efectos considerados en el presente DAE, las mencionadas categorías:

SINGULARIDAD: presencia de elementos característicos que hacen única la unidad, o grado de diferenciación (agrológicas, geológicas, geomorfológicas, ecológicas-ecosistemas-, presencia de especies endémicas o raras, presencia de yacimientos arqueológicos o de patrimonio histórico-cultural únicos. Rareza.

REPRESENTATIVIDAD: iconicidad, valor de símbolo, emblema o seña de identidad local.

GRADO DE CONSERVACION: proximidad al clímax en el caso de formaciones naturales. Negrantropía. Ausencia de deterioro de sus elementos, sean naturales, naturalizados o artificiales. En el caso del agro disminuye con el desorden de los usos, la existencia de usos residuales urbanos y la insostenibilidad agrícola.

HIDROLOGIA: importancia de las aguas superficiales en términos ecológicos, calidad hídrica, grado de transformación de la red hídrica. Importancia de las aguas subterráneas en términos ecológicos. Grado de explotación de los recursos hídricos (sobreeplotación/explotación sostenible).

GEOMORFOLOGIA Y EDAFOLOGIA: valores morfológicos del terreno, geológicos, presencia de hitos o formaciones valiosas desde este punto de vista. Valoración agrobiológica de los suelos.

VEGETACION Y FAUNA: formaciones vegetales, grado de cobertura vegetal, rareza en el sentido de escasez de este tipo de formación en el contexto mundial, valorado en singularidad, biodiversidad vegetal de la formación estudiada no solo en términos cuantitativos si no también en términos cualitativos. Diversidad, presencia y grado de abundancia de especies en peligro de extinción, amenazadas o vulnerables, existencia de especies raras o endémicas no valoradas como singularidad, presencia y grado de abundancia de especies en los niveles altos de la pirámide

trófica, grado de complejidad de las redes tróficas, importancia para el mantenimiento de poblaciones o para la reproducción o migración.

PAISAJE: considerado como expresión visual de la unidad. Valor plástico o estético del paisaje. Singularidad visual.

PATRIMONIO CULTURAL: Presencia de restos o yacimientos paleontológicos o arqueológicos. Grado de aprecio social derivado de la existencia de tradiciones, valores históricos, religiosos, educativos, científicos, etc. Ligados a la unidad. También existencia de construcciones valiosas, museos, parques etc. Con trascendencia en la vida cultural de la población.

BIENESTAR AMBIENTAL: Condiciones ambientales desde el punto de vista del desarrollo de la vida cotidiana de las personas: pureza del aire, de las aguas, de los suelos, ausencia de molestias, (residuos, olores, ruidos, proximidad a instalaciones molestas), estética del entorno, dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras que impliquen comodidad o disfrute, belleza del entorno para vivir en el, existencia de edificios no estresantes, etc.

VALOR SOCIOECONOMICO: interés social, económico, recreativo de la unidad. Perspectivas económicas o de otro tipo de la unidad. Valor productivo del espacio, en relación con las actividades económicas como las agrarias, extractivas, industriales, portuarias, pesqueras, etc. Peso específico de la unidad en la economía de la zona, empleos que generan, recursos exclusivos, etc.

El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS.
- FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO.
- FRAGILIDAD VISUAL.

Estas categorías de valoración se definen como sigue:

FRAGILIDAD DE LAS BIOCENOSIS: Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de la flora y la fauna y de sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.

FRAGILIDAD DEL MEDIO FÍSICO: entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver mermada sus cualidades físicas abióticas.

FRAGILIDAD VISUAL: Clase de Calidad y Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

El procedimiento de valoración a seguir se divide en tres fases:

I FASE: determinación de los coeficientes de ponderación.

Se establecerán los coeficientes de ponderación de cada categoría de valoración en función de la Unidad de Paisaje (UP) donde se integran las distintas UAH. Se toma como límite máximo para la suma total de los coeficientes de la UP el valor de 100, si bien pueden superar el valor 10 en cada categoría. Para la asignación de los coeficientes se toma como marco de referencia por el equipo redactor el entorno regional. En este caso como ya se ha mencionado anteriormente, se ponderaran los coeficientes de la Unidad de Paisaje:

MATRIZ CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN											
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL
CAMPIÑAS ARCENSES SOBRE CERROS Y LOMAS	7	9	8	6	8	8	8	7	8	8	74
ASENTAMIENTOS	8	9	6	4	5	3	7	8	7	10	67

Categorías Valoradas

Sin. = Singularidad

Rep. = Representatividad

G.Cons. = Grado de Conservación

Hid. = Hidrología

Geo-Ed. = Geomorfología-Edafología

Ve-Fau = Vegetación y Fauna

Pai. = Paisaje

Patri. = Patrimonio Cultural

B. Am. = Bienestar Ambiental

V. Socie. = Valor Socioeconómico

II FASE: Determinación de los valores intrínsecos que toman los elementos en la UAH:

Para calcular el valor intrínseco o valor de calidad individual del factor considerado, se efectuara una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. El referente en este caso es el ámbito municipal estableciendo comparaciones entre las distintas UAH.

III FASE: obtención de las unidades de Calidad Ambiental de la UAH y Clase de Calidad Ambiental:

En este paso se procede a la multiplicación de los valores intrínsecos por los pesos correctores correspondientes en función de la UP en la que se integre la UAH. Los resultados de las multiplicaciones correspondientes a cada elemento en una

determinada UAH se suman, obteniéndose un resultado global en términos de Unidades de Calidad Ambiental (UCA).

Este resultado global no puede superar en ningún caso las 1.000 UCA al estar limitada la suma de los coeficientes de ponderación a 100 y el valor intrínseco a 10. Tras la obtención de los valores de Calidad Ambiental, en términos de UCA, de la UAH del área de estudio, se hace correspondencia con las seis clases de Calidad Ambiental (Clase Singular, de 901 a 1000, Muy Alta, de 801 a 900, Alta, de 601 a 800, Media, de 401 a 600, Baja, de 201 a 400, y Muy Baja, de 0 a 200), y se representa cartográficamente en el Mapa de Capacidad de Uso. En la siguiente matriz se presenta el resultado de la valoración de la calidad del medio:

MATRIZ CÁLCULO DE LA CALIDAD AMBIENTAL												
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE
CAMPINAS ARCENSES SOBRE CERROS Y LOMAS	7	9	8	6	8	8	8	7	8	8	74	
01. HERBACEOS SOBRE LOMAS Y CERROS.	3	4	5	7	6	4	5	3	6	7	367	4
02. ERIALES Y PASTIZALES DEL LABRANTIO ARCENSE.	3	4	4	5	5	5	5	3	5	5	326	4
ASENTAMIENTOS	8	9	6	4	5	3	7	8	7	10	67	
03. ENSANCHE URBANO DE ARCOS.	6	6	6	3	3	2	5	3	7	10	379	4
04. DISEMINADO RURAL.	2	3	5	5	6	4	4	3	5	7	325	4
05. ÁREAS INDUSTRIALES.	3	4	2	2	2	1	2	1	1	8	195	5
	Sin.	Rep.	G.Cons	Hid.	Geo-ed	Ve-Fau	Pai.	Patri.	B. Am.	V. Socie.	TOTAL	CLASE

Categorías Valoradas

- Sin.= Singularidad
- Rep.= Representatividad
- G.Cons.= Grado de Conservación
- Hid.= Hidrología
- Geo-Ed.= Geomorfología-Edafología
- Ve-Fau= Vegetación y Fauna
- Pai.= Paisaje
- Patri.= Patrimonio Cultural
- B.Am.= Bienestar Ambiental
- V. Socie.= Valor Socioeconómico

Escala para la Clase de Calidad Ambiental

	Clase 5	>900
	Clase 1	801 a 900
	Clase 2	601 a 800
	Clase 3	401 a 600
	Clase 4	201 a 400
	Clase 5	<200

Para calcular la Fragilidad del Medio se efectúa una valoración de 0 a 10 de cada categoría de valoración en cada unidad. Los valores obtenidos se suman, alcanzando valores mínimos de 0 y máximos de 30 y se hacen corresponder con las cinco clases de Fragilidad del Medio: I- Muy Elevada, de 25 a 30, II- Elevada, de 19 a 24, III- Moderada, de 13 a 18, IV- Escasa, de 7 a 12, y V- Muy Escasa, de 0 a 6.

Los resultados para la fragilidad del medio de la UAH identificada en el ámbito quedan reflejados en la siguiente matriz.

MATRIZ CÁLCULO DE LA FRAGILIDAD DEL MEDIO					
	F.BIO.	F. MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE
01. HERBACEOS SOBRE LOMAS Y CERROS.	4	5	8	17	III
02. ERIALES Y PASTIZALES DEL LABRANTIO ARCENSE.	2	3	3	8	IV
03. ENSANCHE URBANO DE ARCOS.	2	3	5	10	IV
04. DISEMINADO RURAL.	3	4	4	11	IV
05. AREAS INDUSTRIALES.	1	1	2	4	V
	F.BIO.	F. MFI.	F.VI.	TOTAL	CLASE

Categorías Valoradas

F.BIO= Fragilidad de las Biocenosis
 F.MFI.= Fragilidad del Medio Físico
 F.VI.= Fragilidad Visual

Escala para las Clases de Fragilidad del Medio

I	C. Muy Elevada	24	30
II	C. Elevada	18	23
III	C. Moderada	12	17
IV	C. Escasa	7	11
V	C. Muy Escasa	0	6

Cuando las UAHs cuentan con fragilidad elevada, los usos característicos en ellas deberán desarrollarse de manera compatible con la conservación de los equilibrios ecológicos básicos con el fin de que no se desencadenen procesos que induzcan la degradación de estos espacios. En el caso de las UAHs que se integran en la Clase Escasa o Muy Escasa no se puede desaconsejar la localización de actuaciones urbanísticas transformadoras. La Capacidad de Uso vendrá dada por la aplicación conjunta de los valores de Calidad Ambiental y de Fragilidad del Medio, siendo la Capacidad de Acogida el resultado de la consideración de la Capacidad de Uso y de los Riesgos y Limitaciones existentes en cada UAH.

Como conclusión y sinopsis de este apartado, se expone seguidamente un cuadro resumen en donde se recopilan todos los resultados de las matrices de las UAHs:

RESUMEN DE LA CALIDAD AMBIENTAL, FRAGILIDAD Y APTITUD PRIMARIA			
UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS	CLASE DE CALIDAD	CLASE DE FRAGILID.	APTITUD PRIMARIA
01. HERBACEOS SOBRE LOMAS Y CERROS.	4	III	A
02. ERIALES Y PASTIZALES DEL LABRANTIO ARCENSE.	4	IV	B
03. ENSANCHE URBANO DE ARCOS.	4	IV	X
04. DISEMINADO RURAL.	4	IV	C
05. AREAS INDUSTRIALES.	5	V	X

Aptitud Primaria

X	Sin Aptitud Primaria
D	Protección
Agrológica	
A	Buena
B	Moderada
C	Marginal o Nula
UP	Uso Público
Pesquera o Acuícola	
A*	Buena
B*	Moderada

DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL TERRITORIO.

No existe dentro del ámbito que ocupa la MP ningún elemento destacable de protección del patrimonio cultural, ni de especial interés artístico o arquitectónico, ni yacimientos arqueológicos.

La MP afecta a suelo ya calificado y consolidado como Comercial, rodeado por eriales y terrenos de cultivo. Se localiza en este suelo el Parque Comercial “Las Tiendas de Arcos” en el se concentran actividades terciarias como supermercados, cines, tiendas detallistas, servicios al automóvil, bares y restaurantes, panaderías, etc.

DETERMINACION DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONSERVACION, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD O ESPECIAL PROTECCIÓN Y DE LAS ÁREAS ESPECIALMENTE SENSIBLES.

En este apartado se identifican, caracterizan y cartografían una serie de espacios considerados ambientalmente relevantes, bien en el sentido de que reúnen unos valores ambientales que los hacen destacar sobre el resto del territorio, bien porque son un recurso actual o potencial para el mantenimiento del resto de las áreas ecológicamente valiosas.

Red de vías pecuarias.

Las vías pecuarias, si bien no son sistemas estrictamente naturales, dada su antigüedad y el uso a que se han destinado tradicionalmente, se constituyen en un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio municipal ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos ofreciendo potencialidad para ser el soporte de un uso recreativo o incluso ecoturismo ordenado del mismo.

Examinándolas tanto a escala municipal como a una escala superior, las vías pecuarias constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre si espacios naturales protegidos y otras zonas naturales interesantes al margen de dichos espacios. La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Así mismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizados y regenerados naturalmente a través de estos pasillos faunísticos.

Destacan en el ámbito de la MP la Colada de Jerez a Arcos, la Colada de Puerto Real y la Colada de Bornos. Si bien la Modificación Puntual no afecta a ninguna de estas vías pecuarias dado que, según la Declaración de Impacto

Ambiental de la Modificación Puntual N° 19, que fue la clasificó el suelo como Urbano de Uso Terciario, no existe afectación a vías pecuarias, ni al Descansadero de Barrero ni a la Colada de Jerez a Arcos, según se desprende de la planimetría existente en el Departamento de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente. La delimitación de la Modificación Puntual N° 19, y por tanto del Suelo Urbano que está clasificaba, fue retranqueada a solicitud de la, entonces, Agencia de Medio Ambiente respecto de la carretera A-382, con le fin de respetar la anchura legal existente en la legislación actual respecto de la Colada de Bornos.

La principal problemática que afecta a las vías pecuarias del municipio deriva de la perdida de su funcionalidad con el descenso de la actividad trashumante, lo que ha derivado en su ocupación por usos transformadores tales como construcciones, viarios, cultivos, etc. Esto se ha traducido fundamentalmente, en general, en la pérdida de la anchura efectiva de las vías pecuarias.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

La Unidad Ambiental Homogénea afectada, la UAH 04.- Ensanche urbano de Arcos, cuenta con una Calidad Ambiental Baja (Clase 4) y una Fragilidad del Medio Escasa (Clase IV), no existiendo riesgos ciertos definidos, por lo que el territorio afectado presenta suficiente Capacidad de Acogida para las modificaciones propuestas, máxima cuando no se producen cambios en los usos del suelo que seguirán siendo comerciales. La Modificación Puntual conlleva el aumento de la edificabilidad del centro comercial por lo que los efectos ambientales genéricos previsibles de ella derivados serán los procedentes de las obras y los de su posterior fase de normal desarrollo de la actividad.

Los efectos previsibles durante las fases de obras son los siguientes:

- Levantamiento de polvo y partículas en suspensión.
- Emisiones de ruidos y vibraciones.
- Emisiones de gases de combustión a la atmósfera por el uso de maquinaria y el transporte de los materiales en vehículos de motor.
- Circulación de maquinaria pesada.
- Consumo de energía.
- Producción de residuos peligrosos asociados las operaciones de pintura, montaje de instalaciones, mantenimiento y reparación de maquinaria...
- Demoliciones.
- Movimientos de tierras.
- Producción de residuos inertes: escombros y materiales de obra.

Durante la fase de explotación y desarrollo del centro comercial los efectos previsibles son los habituales asociados a las superficies comerciales:

- Consumo de energía y recursos.
- Producción de residuos urbanos de tipo doméstico.
- Incremento del tráfico y concentración de vehículos.
- Emisiones a la atmósfera por los vehículos.
- Alto consumo de productos de limpieza en las instalaciones públicas y en las zonas comunes.
- Producción de aguas residuales de tipo doméstico.
- Incremento de la presencia humana.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La Modificación Puntual Nº 57 del PGOU de Arcos de la Frontera, para favorecer la adecuada coordinación territorial, incorporará los objetivos, directrices y proyectos que afecten a su ámbito, formulados en el marco planificador supramunicipal sectorial y territorial concurrente en vigor, que habrá que tener en cuenta durante su desarrollo y que a continuación se citan:

- **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. Establece las estrategias de ordenación en función del Sistema de Ciudades, en el que Arcos de la Frontera se incluye entre las ciudades medias, y que son asumidas por el planeamiento general y por la Modificación Puntual.

- **Programa de Actuaciones para la Gestión y la Utilización del Agua (Programa AGUA)**. De ámbito estatal, su objeto, cuyo referente básico es la Directiva Marco del Agua, consiste en resolver las carencias en la gestión, en la disponibilidad y en la calidad del agua, mediante la reorientación de la política del agua, para garantizar la disponibilidad y la calidad del agua en cada territorio, con actuaciones dirigidas a la optimización y mejora de la gestión del agua, a la generación de nuevos recursos, a la prevención de inundaciones y a la depuración y reutilización de agua.

- **Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible (2014-2020)**. Actualmente en fase de Borrador tras el Acuerdo de 25 de marzo de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba su formulación. Tiene como objetivos principales trasladar los acuerdos ambientales internacionales y nacionales al contexto regional, y contribuir a sus políticas de desarrollo sostenible en Andalucía.

- **Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia Horizonte 2007-2012-2020.** El objetivo de esta Estrategia es recoger las actuaciones necesarias para el cumplimiento del Protocolo de Kioto y de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y sentar las bases para un desarrollo sostenible.

- **Estrategia Española de Calidad del Aire.** Contempla la modernización del marco normativo, el fortalecimiento de los instrumentos de gestión y la promoción de la investigación en materia de contaminación atmosférica.

- **Estrategia Andaluza de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbanas.** Su objetivo es elevar la calidad de las aguas de nuestros ríos y aumentar la eficiencia media de las mismas alcanzando el buen estado de todas las masas de agua en el horizonte del año 2015, habiéndose acordado mediante Consejo de Gobierno la declaración de 300 obras hidráulicas de interés para la Comunidad.

- **Estrategia Autonómica ante el Cambio Climático,** aprobado en 2002, contempla el desarrollo de instrumentos de planificación ambiental e indicadores de seguimiento del cambio climático. Entre las medidas propuestas cabe destacar las referidas a la eficiencia en la gestión de los residuos, el fomento del uso de las energías renovables, la eficiencia energética en los transportes y servicios, el fomento del transporte público o la gestión sostenible y eficiente del uso del agua.

- **Plan Andaluz de Acción por el Clima,** su objetivo es la evaluación de los efectos del cambio climático y la adopción de medidas tendentes a reducir la vulnerabilidad de los recursos o sectores potencialmente afectados por el mismo.

- **Estrategia Española de Movilidad Sostenible.** Recoge líneas directrices y medidas en diversas áreas prioritarias, cuya aplicación debe propiciar el cambio hacia un modelo de movilidad más eficiente y sostenible.

- **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.** Tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con planificación y gestión de la movilidad, metabolismo urbano, etc. Los ejes de actuación que contempla incluyen la mejora de la eficiencia económica y energética del transporte, los límites a la expansión de los espacios urbanos dependientes del automóvil, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la construcción bioclimática, promover la rehabilitación de las edificaciones urbanas o el aumento de la superficie de suelo capaz de sostener vegetación.

- **Plan Nacional de Calidad de las Aguas, Saneamiento y Depuración 2007-2015.** Tiene como objetivo generalizar sistemas eficaces y redes de saneamiento que conduzcan todas las aguas residuales a las depuradoras, en particular en las poblaciones urbanas de pequeño tamaño o menores de 2000 habitantes, así como dar cumplimiento a la Directiva de Aguas Residuales y a la Directiva Marco de Agua 2000/60/CE, de 23 de octubre, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas. El Plan fomenta especialmente la promoción de la investigación en materia de recursos naturales y, más específicamente, en materia de saneamiento, depuración y calidad de las aguas, biodiversidad y ecosistemas asociados.

- **Plan Estatal de Prevención de Residuos 2014-2020.** Desarrolla la política de prevención de residuos, conforme a la normativa vigente para avanzar en el cumplimiento del objetivo de reducción de los residuos generados en 2020 en un 10% respecto del peso de los residuos generados en 2010. Se configura en torno a cuatro líneas estratégicas destinadas a incidir en los elementos clave de la prevención de residuos, la reducción de la cantidad de residuos, la reutilización y alargamiento de la vida útil de los productos, la reducción del contenido de sustancias nocivas en materiales y productos y Reducción de los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente de los residuos generados.

- **Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.** Se pretende conseguir que la gestión de los residuos no peligrosos en Andalucía constituya un servicio de calidad para la ciudadanía, homogeneizando al máximo el coste de dicha gestión en todo el territorio con unos niveles de protección medioambiental lo más elevados posibles.

- **Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía, 2010-2019.** El Plan presenta un elenco de principios rectores que adoptan las tendencias en materia de prevención en la generación y de gestión de residuos, considerando así los preceptos, reglas y estrategias establecidos por la Unión Europea para integrar el desarrollo socioeconómico con la conservación del medio ambiente, en general, y la correcta gestión de los residuos, en particular.

- **Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía 2014-2020.** Se centra en potenciar el tejido empresarial y generar empleo estable, promover un uso óptimo de los recursos, favorecer la rehabilitación de destinos maduros, fomentar la implantación de nuevas tecnologías y sistemas de calidad, impulsar el reconocimiento social de la actividad turística y generar sinergias con otros sectores productivos.

- **Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arcos de la Frontera** (2010-2025). Fue realizado por la Diputación Provincial de Cádiz en 2010, estando encuadrado en la Estrategia Provincial de Movilidad Urbana Sostenible. Se caracteriza por desarrollar las líneas de actuación, programas y planes necesarios para lograr un escenario ambiental que se adapte a una nueva política de carácter local acorde con los principios de movilidad sostenible. Supone una oportunidad para los habitantes del municipio de obtener una mejora sustancial en desplazamientos diarios y favorecer las condiciones en las que se desarrolla la cotidianidad. En definitiva, el cumplimiento final de los Planes de Movilidad Urbana Sostenible permite disfrutar de una mejor calidad de vida y del entorno urbano, al tiempo que reducir el impacto ambiental generado por el transporte urbano.

Cuenta con dos planes de aplicación. Se espera que con la implantación de estos programas se reduzcan en un 27,8% las emisiones diarias de CO₂ en el municipio de Arcos, para el año 2025.

- **Agenda Local 21 de Arcos de la Frontera**. Tras la suscripción por parte del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera de la Carta de Aalborg, se inició en 2011 el proceso de implantación de la Agenda 21 Local. Tras esta adhesión, se inició la elaboración del diagnóstico ambiental municipal de la Agenda 21, que fue completado y aprobado con la fase de participación pública desarrollada en 2011, para finalmente elaborar las conclusiones surgidas en esta fase. Tras la realización del Diagnóstico Ambiental Municipal se ha iniciado la siguiente etapa del proceso de implantación de la Agenda 21: el Plan de Acción, mediante la elaboración de un Avance que recoge las distintas líneas estratégicas y de actuaciones. Las determinaciones con repercusiones urbanísticas de este Plan de Acción deberán ser recogidas en la Modificación Puntual del PGOU de Arcos de la Frontera.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La tramitación ambiental de esta Modificación Puntual Nº 57 se inició, en fecha de 25 de octubre de 2018 mediante la entrada, en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y el Borrador del Plan de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN “EL RETIRO”, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Con Fecha de 23 de noviembre de 2018 se emite “Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se acuerda la Inadmisión a Trámite de la Solicitud formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera relativa a la “Modificación Puntual Nº 57 del P.G.O.U. de Arcos de la Frontera para Ampliación de Centro Comercial en Parcela de Uso Terciario El Retiro”. En esta Resolución se indicaba que, en aplicación del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, la “Modificación Puntual Nº 57 del P.G.O.U. de Arcos de la Frontera para Ampliación de Centro Comercial en Parcela de Uso Terciario El Retiro”, presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, una vez analizado el contenido de la misma, resulta que dicha Modificación Puntual no se encontraría en los supuestos recogidos en el artículo 40.2 de la Ley 7/2007, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dado que afecta a la ordenación estructural del P.G.O.U. pero no altera el uso global de ninguna zona de suelo urbano ni de ningún sector de suelo urbanizable. Por lo tanto, se encontraría en los supuestos recogidos en el artículo 40.3.a) de la citada Ley 7/2007 modificada y, por consiguiente, sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, para lo cual el Excmo. Ayuntamiento deberá presentar Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, junto al Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico, cuyo contenido al menos será el que especifica el artículo 39.1 de la citada Ley 7/2007 modificada.

Efectivamente, con la publicación de la Ley (Andalucía) 3/2015, 29 diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, en el BOJA de 12 de enero de 2016, se han venido a consolidar los cambios introducidos por el Decreto-Ley (Andalucía) 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modificaba la Ley (Andalucía) 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA, en adelante) en los procedimientos de prevención y control ambiental, particularmente, en aquellos que afectan a los planes y programas. En efecto, tras la citada modificación de la GICA tanto el planeamiento urbanístico, casi todo el general y buena parte del planeamiento de desarrollo, como la planificación territorial se someten a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), asumiendo una terminología idéntica a la utilizada en la legislación estatal, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y europea, Directiva 2001/42/CE sobre Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas, también conocida como “Directiva EAE”.

Finalmente, la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones

urbanísticas en suelo no urbanizable, en su Disposición Final Primera, ha modificado la Ley (Andalucía) 3/2015, 29 diciembre, a los efectos de la aplicación de los artículos 21, 24 y 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en los procedimientos de prevención ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley.

El artículo 40.4 de la GICA define los instrumentos de planeamiento urbanístico que no están sujetos a EAE:

“4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Estudios de detalle.
- b) Planes Especiales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.
- c) Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.”

La “Modificación Puntual Nº 57 del P.G.O.U. de Arcos de la Frontera para Ampliación de Centro Comercial en Parcela de Uso Terciario El Retiro” no se encuentra en ninguno de los supuestos del Artículo 40.4 de la GICA y, por consiguiente, debe someterse a EAE, si bien debe dilucidarse si dicha Modificación Puntual tiene carácter estructural o pormenorizada conforme a los Artículos 10 y 36.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así, una Modificación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del Artículo 10 de la LOUA, que han de ser recogidas, de forma preceptiva, en el PGOU. Por el contrario, la Modificación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin alterar las determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo Artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

El apartado A.a del Artículo 10 de la LOUA en su apartado 1, dedicado a la Ordenación estructural, señala lo siguiente:

“Artículo 10 Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

...

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.....”

Puesto que la Modificación Puntual pretende alterar las alineaciones establecidas y aumentar el volumen edificado en terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado afecta a una determinación de la ordenación estructural del PGOU de Arcos de la Frontera, la definida en el artículo 10.1.A.d de la LOUA, y, en consecuencia, se concluye que tiene carácter ESTRUCTURAL.

Visto que la “Modificación Puntual Nº 57 del P.G.O.U. de Arcos de la Frontera para Ampliación de Centro Comercial en Parcela de Uso Terciario El Retiro” está sujeta a EAE, pues no se encuentra entre los planes relacionados en el artículo 40.4 de la GICA, y que tiene carácter Estructural, queda por discernir si ha de seguirse el procedimiento de EAE ordinaria o el de EAE simplificada.

A este respecto, el artículo 40 de la GICA en su punto 3 señala lo siguiente: “3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

- c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
- d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.”

Por tanto, y en coherencia con la anteriormente citada Resolución de Inadmisión, la “Modificación Puntual Nº 57 del P.G.O.U. de Arcos de la Frontera para Ampliación de Centro Comercial en Parcela de Uso Terciario El Retiro” ha de someterse a EAE SIMPLIFICADA puesto que altera el uso en ámbitos o parcelas de Suelo Urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Las Alternativas propuestas se encuentran descritas en el apartado “b) El alcance y contenido del Instrumento de Planeamiento Urbanístico y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables” de este Documento.

Para poder comparar y ordenar ambientalmente las Alternativas propuestas por la Modificación Puntual se considerará el nivel de coherencia de cada una de ellas con los objetivos y criterios ambientales establecidos por la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU), desarrollada por la Junta de Andalucía.

Dichos criterios y objetivos son:

- 1.- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa y eficiente.
- 2.- Uso razonable y sostenible de recursos.
- 3.- Cohesión social.
- 4.- Consideración del espacio libre.
- 5.- Movilidad sostenible.
- 6.- Metabolismo Urbano.
- 7.- Respuesta al mercado de trabajo.

Dadas las características del ámbito afectado por la Modificación Puntual se procede a hacer una valoración de las Alternativas anteriormente mencionadas en base a dichos criterios. Como ya se ha comentado, se realizará el análisis en base a los objetivos y criterios ambientales establecidos por la EASU:

1.- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa y eficiente.

Para la evaluación de este criterio se atenderá al modelo de crecimiento urbano adoptado en cada una de las alternativas.

Para el caso del uso industrial y de actividades económicas, incluidas las comerciales, así como para el uso turístico, las situaciones más desfavorables se dan en aquellos crecimientos colmatantes, en forma de prolongaciones conurbantes o que provoquen disfunciones de contacto.

Así, la Alternativa 0 no apuesta por ninguna actuación no afectando por tanto a la cohesión de la ciudad. La Alternativa 1 implica la recalificación del suelo, por lo que se construiría de forma más extensa y menos compacta.

El análisis de la Alternativa 2, pone de manifiesto la intencionalidad de la propuesta, que persigue un modelo urbanístico y territorial que se adapta plenamente al primer objetivo de la EASU y que se dibuja en propuestas como la de promover un desarrollo económico-social cohesionado para la Ciudad.

En este sentido y según la descripción de alternativas realizada anteriormente, la situación más desfavorable es la alcanzada en la Alternativa 0 debido a que no propone modelo de ciudad alguno; por otro, aunque la Alternativa 1 se inclina hacia un modelo urbano que cumpliría con el objetivo de EASU, es la Alternativa 2 la que se vuelca en la propuesta convirtiendo el objetivo de la EASU en propio.

Este examen de las Alternativas permite posicionarlas de más favorable a menos favorable siguiendo el siguiente orden:

Alternativa 2 > Alternativa 0 > Alternativa 1

2.- Uso Razonable y Sostenible de Recursos.

Durante un proceso constructivo normal se usan diversos recursos naturales tales como energía, suelo, materiales y agua. Además, la operación de los equipos consume gran cantidad de recursos naturales como electricidad y/o combustible. En este aspecto, la Alternativa 0 no supone consumo de recursos significativo, al no implicar ninguna acción distinta al mantenimiento de las instalaciones actualmente en uso. Tanto las Alternativas 1 y 2 implican incrementos en el consumo de recursos en las correspondientes obras constructivas, no quedando reflejado en el Borrador de la Modificación Puntual ninguna acción para el ahorro de estos recursos. Además, en este caso la Alternativa 1 consumiría más suelo que la Alternativa 2 por

lo que este examen de Alternativas las posiciona de la siguiente manera de más favorable a menos:

Alternativa 0 > Alternativa 2 > Alternativa 1

3.- Cohesión Social.

En un análisis de cohesión social desde el punto de vista urbanístico es de especial importancia la oferta de equipamientos que utiliza la población, ya que éstos, desde un punto de vista genérico, satisfacen de necesidades. Se entiende por equipamiento el conjunto de dotaciones que la comunidad estima imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, coincidiendo con aquellas que requieren de un carácter público. Por ello, hay que distinguir su titularidad o uso, de manera que se analicen los equipamientos a los que toda la población tiene acceso, independientemente de su condición o su nivel de renta.

En una ciudad hay que entender la dotación de equipamientos como garantía de la calidad urbana y como componente básico para la cohesión social.

Según esto, la Alternativa que mayor porcentaje alcanza es la 0, esto se debe básicamente a que el crecimiento propuesto para el municipio, tal y como se muestra en el anterior criterio es insuficiente. En cuanto a las Alternativas 1 y 2 los porcentajes indican que ambas proponen la misma superficie destinada a equipamientos, adecuándose al cumplimiento de los objetivos de la EASU.

De este modo se puede ordenar las Alternativas en función del cumplimiento del objetivo:

Alternativa 2 = Alternativa 1 > Alternativa 0

4.- Consideración del Espacio Libre.

Considerar el espacio libre como elemento esencial de funcionamiento de los sistemas territoriales, más allá de su habitual significación como espacios verdes destinados al esparcimiento.

Los espacios verdes son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como espacios "imprescindibles" por los beneficios que reportan en el bienestar físico y emocional de las personas y por contribuir a mitigar el deterioro urbanístico de la ciudad, haciéndola más habitable y saludable.

Para la evaluación de este criterio se atenderá a la relación entre la superficie catalogada como Sistema General de Espacios Libres y la suma de Suelo Urbano y Urbanizable ofertado en cada alternativa.

La Alternativa 2 contiene la mayor relación de espacios libres con respecto al suelo transformado, consiguiendo un valor muy superior a los otros dos, esto se debe a que esta Alternativa 2 propone más del doble de la superficie de Espacios Libres que las otras dos Alternativas.

Esto permite posicionar las Alternativas de más favorable a menos favorable siguiendo el siguiente orden:

Alternativa 2 > Alternativa 1 > Alternativa 0

5.- Movilidad Sostenible.

Arcos de la Frontera cuenta con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible en el que se estima que el 29% de los desplazamientos de ocio y compras son en vehículo privado. Para fomentar el uso del transporte público se va a aumentar la línea de autobuses con nuevas trayectorias a las zonas comerciales e industriales, además de mejorar el servicio de taxi.

En este aspecto, la única diferencia entre las alternativas propuestas está en que tanto en la Alternativa 1 como en la Alternativa 2 se pueden prever más desplazamientos que en la Alternativa 0 al aumentar la superficie comercial.

Alternativa 2 = Alternativa 1 > Alternativa 0

6.- Metabolismo Urbano.

Las áreas de actuación directamente relacionadas con el ámbito del metabolismo urbano de la EASU son: los residuos, el ahorro y la eficiencia energética y las energías renovables.

Las tasas de consumo de recursos naturales asociadas al medio urbano mantienen una tendencia consolidada al alza, tanto en lo que se refiere al uso de la energía como al consumo de materiales y agua. El origen de gran parte de los problemas de contaminación y calidad ambiental presentes en los medios urbanos andaluces son consecuencia del metabolismo urbano actual, incapaz de reducir su dependencia de recursos vírgenes y de cerrar el ciclo de los materiales. La protección del medio ambiente en las ciudades se ha ido convirtiendo en una de las

cuestiones que más preocupan a los ciudadanos y, en consecuencia, ha ido recibiendo una mayor atención por parte de las administraciones competentes.

El metabolismo urbano se ha convertido en uno de los objetos más relevantes de la EASU, a este respecto las Alternativas se posicionan de la siguiente manera:

Ninguna de las Alternativas 0 y 1 establece propuestas a realizar en cuanto a Metabolismo Urbano. No plantea la ejecución de infraestructuras básicas a pesar de las evidentes deficiencias para el futuro, como el déficit de almacenamiento de agua potable y de energía eléctrica. En este aspecto la alternativa 0 no contribuye ni perjudica al metabolismo urbano actual, mientras que la alternativa 1 a falta de planes de ahorro energético y de recursos, consumen y generan más residuos con su ejecución.

En este punto, la Alternativa 2 es la más adecuada ya que propone instalaciones receptoras de energía solar, la recogida selectiva de los residuos para facilitar su reciclaje y una nueva instalación de aguas para responder al aumento de demanda.

Alternativa 2 > Alternativa 1 > Alternativa 0

7.- Respuesta al Mercado de Trabajo.

En este aspecto tanto la Alternativa 1 como la 2 crean nuevos empleos, no solo también durante el proceso de ejecución de las obras, si no también en las actividades comerciales y de servicios una vez puesta en marcha la actividad. No existen datos para poder comparar el volumen de trabajo ofertable entre las Alternativas 1 y 2.

Alternativa 2 = Alternativa 1 > Alternativa 0

ANÁLISIS MULTICRITERIO DE LAS ALTERNATIVAS.

Para ordenar las alternativas propuestas por la Modificación Puntual se ha utilizado en Método Simple de Ordenación en el cual se valora cada alternativa en función al cumplimiento de cada objetivo de la EASU anteriormente comentados, siendo 3 la puntuación más favorable y 1 la más desfavorable.

El resultado obtenido es el siguiente.

	ALT 0	ALT 1	ALT 2
1.- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa y eficiente.	2	1	3
2.- Uso razonable y sostenible de recursos.	3	1	2
3.- Cohesión social.	1	3	3
4.- Consideración del espacio libre.	1	2	3
5.- Movilidad sostenible.	3	1	1
6.- Metabolismo Urbano.	2	1	3
7.- Respuesta al mercado de trabajo.	1	3	3
TOTAL	13	12	18

Este resultado permite establecer la siguiente ordenación de las alternativas, siendo la Alternativa 2 la que alcanza un mayor nivel de consecución de los objetivos/criterios emanados de la EASU y, por tanto, previsiblemente, la de menor impacto ambiental global previsible.

A1<A0<A2

DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

En base a todos los criterios mencionados y la valoración obtenida, se selecciona como más conveniente es la Alternativa 2, y ello por:

- El incremento de la oferta comercial de alcance comarcal, con repercusiones socioeconómicas positivas y capacidad para interiorizar sus efectos ambientales.
- La importancia de aumentar la oferta de empleo en la localidad.
- Al ser una modificación de alineaciones del suelo edificable de una parcela ya construida y en zona comercial en funcionamiento, la zona cuenta con los servicios e infraestructuras necesarios para su correcto funcionamiento.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- Cesión de espacios libres de uso público y dotaciones del 20% dentro de lo establecido para estos suelos (14-20%).
- Dotación Viario de 10 m de ancho con aparcamientos en cordón con 152 plazas en superficie.
- La conveniencia de aumentar las dotaciones de aparcamiento en el municipio, en parking subterráneo de dos plantas con capacidad para más de 400 vehículos.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.

Para la reducción global de los impactos ambientales que se generan, tomando en consideración el cambio climático, se establecen una serie de medidas correctoras y protectoras genéricas, es decir, que establecen criterios de prevención y buenas practicas y procedimientos para aminorar las afecciones derivadas del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual objeto de este estudio, referentes a obras y desarrollo de la actividad, y que son las siguientes:

DURANTE LA FASE DE OBRAS.

Medidas sobre la atmósfera.

- o Se acotará las zonas de tránsitos de vehículos mediante el diseño de caminos y su correcta señalización. Así mismo, se limitará la velocidad de circulación de maquinarias y camiones durante las obras.
- o Los depósitos de áridos deberán cubrirse con lonas o regarse periódicamente para evitar su suspensión.
- o Se utilizarán combustibles de bajo poder contaminante.
- o Se utilizan dispositivos de iluminación que dirijan la radiación al suelo evitando la contaminación lumínica.
- o Todos los vehículos y maquinarias se someterán a controles de mantenimiento periódicos que verifiquen su correcto funcionamiento.
- o Para evitar la concentración de sólidos en suspensión se procederá al riego periódico del firme y cubrir con lonas los camiones que transporten materiales finos.
- o Se controlarán y limitarán las maquinarias y focos de emisión de ruidos con respectivos silenciadores en el caso de las maquinas de combustión interna, controles periódicos y limitaciones horarias de trabajo.

Medidas sobre las Aguas.

- Respetar las escorrentías naturales.
- Los cambios de aceites y filtros de los motores de combustión se llevarán a cabo en talleres autorizados para ello.
- Se implantarán sistemas de ahorro en cisternas y griferías.
- Se regulará el sistema de ahorro de agua y riego eficiente en las construcciones.
- Se tomarán medidas de prevención y control de vertidos accidentales.
- No se construirá ninguna instalación en los cauces de drenaje naturales.
- Se realizarán controles de erosión para mantener el nivel óptimo de las aguas.
- Las medidas de mantenimiento de los vehículos se harán en talleres o zonas adecuadas a ello, y nunca sobre el terreno de obra, evitando infiltraciones al acuífero.
- Se realizarán acopios de materiales de construcción en las zonas de menor cota y alejados de los cursos de agua, para evitar las posibles escorrentías.
- Los vertidos deberán realizarse a la red de saneamiento preparada para ello, estando prohibido cualquier vertido directo o indirecto a los cauces.

Medidas sobre el suelo.

- Se garantizará el control de desechos y vertidos, con la correcta gestión de los mismos.
- Se controlará la correcta gestión de los materiales de obra, priorizando su reutilización y reciclado.
- Se reducirá lo máximo posible el volumen de vertidos y su capacidad contaminante.
- Reutilizar el suelo extraído.
- Revegetación de las medianas y laterales de los viales.

DURANTE LA FASE DE DESARROLLO.

- Se colocarán contenedores de recogida selectiva de residuos urbanos para su correcta separación y posterior reciclaje.
- Se deberá contar con las autorizaciones que correspondan en casa caso para su correcta gestión en vertedero.
- Se dará prioridad en la plantación de especies autóctonas en las zonas verdes.
- Se fomentará el uso de materiales reciclados y reutilizables, así como el empleo de energías renovables.

- Se integrarán armónicamente las edificaciones en el medio físico donde se localizan.
- Se situarán zonas y sistemas de recogida y tratamiento de residuos verdes (poda y desbroce).
- Se potenciará el uso de la bicicleta y del transporte sostenible.
- El riego de las zonas verdes y jardines se llevará a cabo con agua regenerada procedente de las EDAR.
- Conservación y mejora del firme de carreteras.
- Dejar zonas de pasillos ecológicos.

j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

El cambio climático es una de las principales amenazas para el desarrollo sostenible, representa uno de los mayores retos ambientales con efectos sobre la economía global, la salud y el bienestar social. Sus impactos los sufrirán aún más las futuras generaciones. Por ello es necesario actuar desde este momento y reducir las emisiones mientras que a su vez se buscan formas de adaptación a los impactos del cambio climático. Según el Grupo de Intergubernamental de Expertos de Cambio Climático IPCC, en la contribución del Grupo de Trabajo I al Quinto Informe de Evaluación, aprobado en 2014, el calentamiento global es inequívoco y se atribuye al hombre con una incertidumbre superior al 90%. La temperatura global media en la superficie terrestre se ha incrementado en los últimos cien años en 0,74. Así mismo, la concentración atmosférica de CO₂ se ha incrementado en más de un 35% desde la época preindustrial. Todo ello se traduce en impactos significativos negativos en los ecosistemas y sistemas socioeconómicos en todas las regiones del planeta, con incidencia significativa en el sur de Europa, según indican los resultados del Cuarto informe de Evaluación del IPCC. Es imprescindible adoptar medidas de gran calado de modo urgente pero la solución está al alcance de una voluntad conjunta decidida.

Según los estudios de Generación de Escenarios Locales de Cambio Climático en Andalucía (ELCCA) el término municipal de Arcos de la Frontera se encuentra situado en el Grupo Climático A1, Clima Mediterráneo Oceánico, el cual se da en toda la región influenciada por la costa atlántica andaluza, que suaviza las temperaturas y aporta una humedad notable. Agrupa cuatro unidades bioclimáticas, diferenciadas básicamente por la precipitación y grado de continentalidad. Se espera que la temperatura en Andalucía sufra un incremento a lo largo del siglo XXI. Este incremento oscilará entre los 3,9°C del caso más desfavorable y los 1,6°C del escenario más optimista. Estos incrementos se acentuarán precisamente en las estaciones más cálidas. Para la variable precipitación anual, se proyecta una disminución generalizada de las lluvias en todos los modelos y escenarios. En este

caso, el escenario más desfavorable predice para la generalidad de Andalucía una disminución de más del 26,6% de la precipitación anual, mientras que en el polo opuesto se estima dicha disminución en un 13,7%.

La Modificación Puntual del Centro Comercial de Arcos de la Frontera debe buscar soluciones encaminadas a reducir los impactos negativos y, al mismo tiempo, potenciar las nuevas oportunidades. Colaborará para reducir, desde su ámbito local, las causas del cambio climático con medidas de mitigación, es por ello por lo que será necesario definir unas estrategias de adaptación.

Se adoptará en este sentido, como elemento de referencia fundamental la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible, cuyos objetivos son:

- Integrar la conservación y el uso sostenible del capital natural andaluz en el modelo de desarrollo territorial, reforzando el papel de las cuestiones ambientales en las políticas sectoriales, y establecer mecanismos de coordinación y cooperación interinstitucional que faciliten un marco global de actuación.
- Fortalecer la capacidad adaptativa de los ecosistemas andaluces en un escenario de Cambio Global para que mantengan un flujo sostenido de ecoservicios fundamentales para el desarrollo humano en la región.
- Acercar los servicios e infraestructuras ambientales a la sociedad andaluza e integrarlos en la economía mediante un sistema de Fiscalidad ecológica.
- Mejorar el conocimiento científico y técnico multi y transdisciplinar y fortalecer la innovación para desarrollar un modelo de gestión integrado de los sistemas naturales y socioeconómicos de Andalucía.
- Incrementar el reconocimiento por la población andaluza del valor intrínseco e instrumental de la naturaleza y mejorar la comunicación y conciencia social sobre la importancia y necesidad de su custodia y conservación.
- Propiciar la generación y consolidación de empleo y riqueza en el contexto de una economía verde, a través de nuevas formas de uso y/o consumo de los servicios de los ecosistemas andaluces y recuperando los servicios culturales de la naturaleza.
- Promover iniciativas que reduzcan las desigualdades socioeconómicas de la población andaluza y favorezcan la cohesión social y el trabajo digno, afianzando la idea de un desarrollo que abarca la dimensión ambiental,

económica y social y trasladando a la escala regional el objetivo de erradicación de la pobreza.

La mitigación de impactos a escala local lleva a evitar grandes impactos a escala global. Esto es fundamental para afrontar el desafío que supone frenar los efectos del cambio climático. Para poder mitigar los efectos del cambio climático es imprescindible contar con planes de acción, con objetivos, programas y estrategias de acción y seguimiento.

Las líneas estratégicas de la Modificación Puntual en el ámbito del cambio climático serán:

- Concertación de una brújula medio ambiental.
- Incremento de mantenimiento de zonas verdes y áreas ambientales de la zona urbana.
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos.

Arcos de la Frontera cuenta asimismo desde 2011 con un Plan de Acción para la Energía Sostenible Municipio para dar cumplimiento al compromiso asumido en el Pacto de Alcaldes de reducir su contribución global al cambio climático que incluye como objetivo global la reducción en un 31,11 % las emisiones de CO₂ para 2020.

Con estos antecedentes, las acciones previsibles de la Modificación Puntual con afección al cambio climático son:

- Acciones durante la fase de ejecución.
 - Movimientos de tierras.
 - Construcción-edificación.
 - Realización de infraestructuras.
 - Realización de servicios de abastecimiento y saneamiento.
 - Emisiones de gases, polvo, partículas, ruido, etc.
- Acciones durante la fase de desarrollo.
 - Generación de residuos.
 - Consumo de energía.
 - Consumo de agua.
 - Emisiones de CO₂ derivadas del tráfico rodado.

Como se ha visto, la principal acción de la Modificación Puntual con efectos previsibles sobre el cambio climático se deriva del incremento de tráfico que puede generar su ejecución. En este sentido, la movilidad sostenible se presenta como punto de inflexión dentro de las políticas urbanas para resolver los problemas existentes en Arcos de la Frontera en materia de desplazamientos en el medio urbano, por lo que este debe ser uno de los objetivos claves dentro de cualquier programa de planificación e intervención en el municipio.

La tendencia de los últimos años ha sido el crecimiento constante del índice de vehículos por habitante. En Arcos de la Frontera se producen un total de 86.790 desplazamientos a lo largo de un día laborable medio por parte de los residentes en el municipio. Del total de estos desplazamientos, el 61% es en vehículo motorizado, de los cuales el 74% se realizan en vehículo privado. Además, el 24% y el 10% de este porcentaje se producen por compras y ocio.

Además, Arcos de la Frontera presenta una serie de barreras destacables que dificultan la movilidad peatonal, como las siguientes:

- Compacidad de la trama y largas distancias.
- Desniveles salvados por escaleras, deficiente estado e iluminación y de longitud considerable.
- Falta de señalización de itinerario y denominación de calles: falta de uniformidad de forma, dimensiones y material. Inexistentes o poco legibles. Inexistencia de carteles informativos en cuanto a itinerarios y distancias.
- Obstaculización por mobiliario urbano: como agravante de los reducidos espacios peatonales, elementos como farolas, papeleras, árboles e incluso bares dificultan aún más el tránsito peatonal.
- Como norma general, el vehículo tiene preferencia al peatón en cuanto a la proporción del espacio sobre el viario disponible para su uso.
- Falta de conexiones e inexistencia de pasos peatonales.
- Ausencia o inadecuación de pavimento.

También presenta déficits en cuanto a movilidad ciclista:

- Inexistencia de carriles bici (topografía y largas distancias a barriadas rurales).
- La movilidad ciclista existente en Arcos de la Frontera se basa en una red de uso recreacional y ocio, en lo que la movilidad cotidiana queda excluida.

En cuanto a la oferta del transporte público en Arcos de la Frontera, actualmente el municipio cuenta con 5 líneas de autobuses que realizan un total de 80 paradas, con cobertura del 69% de la población a 250 m, sin embargo, cuenta con los siguientes aspectos a mejorar:

- Falta de coordinación con la red interurbana.
- Falta de compatibilidad de títulos entre redes.
- Disparidad del precio del billete sencillo.
- El bono de estudiante está restringido.
- No existe título con transbordo.
- Ausencia de línea a centro comercial.

En cuanto a la problemática detecta en materia de aparcamiento:

- Ocupación del 100% en la mayoría de las zonas del municipio.
- Restricciones de aparcamiento impuestas por anchura insuficiente, sinuosidad y sus elevadas pendientes.
- Plazas utilizadas como bolsas de aparcamiento en el centro comercial y turístico.
- Creciente demanda de aparcamiento de sus residentes.

Dadas estas características de la movilidad en el municipio la Modificación Puntual realiza una serie de propuestas en relación a la movilidad sostenible hay que una ampliación de la superficie de edificación supone, en cualquier caso, un aumento de desplazamientos al Centro Comercial. En el Plan de Movilidad Sostenible de Arcos de la Frontera, el Centro Comercial no cuenta ni con línea de autobús ni con carril bici, por lo que los desplazamientos comentados se realizarán previsiblemente en vehículos privados a motor. Por otra parte, otro de los aspectos en relación al Plan de Movilidad Sostenible en Arcos de la Frontera, es la falta de aparcamientos y la ausencia de suelo disponible para bolsas de aparcamiento, ante lo que la Modificación Puntual propone utilizar el aparcamiento como una herramienta de gestión del tráfico para mejorar la eficiencia energética y ambiental en el uso del automóvil, fomentando la rotación”.

Para paliar, en la medida de sus posibilidades este déficit, la Modificación Puntual propone aumentar las plazas de aparcamiento en el Centro Comercial. Actualmente no existen otras localizaciones en el municipio con capacidad para el número de plazas de aparcamiento que se propone en la modificación puntual. Dado que como se ha comentado anteriormente, un aumento de la superficie comercial implica un aumento de desplazamientos al mismo, dichas plazas de aparcamiento serán necesarias. No obstante, deben realizarse de la forma más sostenible posible. Entre las alternativas posibles están la construcción de las plazas de aparcamiento en subterráneo o en superficie. La construcción del parking en subterráneo ocupa menos suelo, ya que se utiliza la misma superficie que esta ya construida por el centro comercial, evitando nuevas ocupaciones. Esto implica también menor impacto visual en el paisaje. Además, la propia obra de ampliación del centro comercial

absorbería la construcción del parking bajo dicha superficie, evitando nuevas construcciones.

Por el contrario, la realización del parking en superficie ocuparía mas suelo, ya que además del ocupado por el Centro Comercial se añadiría el ocupado por el nuevo parking, e incluiría obras e intervenciones paralelas e independientes a la del propio Centro Comercial. El impacto visual, su afección en el paisaje y en el consumo de suelo seria mucho más intensos que la construcción subterránea por lo que esta se considera más adecuada desde el punto de vista ambiental.

k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

La Modificación Puntual supone un cambio de usos en el suelo, lo que incorpora nuevos impactos, que aunque son compatibles, requieren de unas medidas de seguimiento ambiental para garantizar el buen desarrollo de la actividad y evitar la aparición de nuevos impactos. Para ello se establecen una serie de medidas de control y seguimiento cuyo cumplimiento debe asegurarse mediante disciplina urbanística y la colaboración con las administraciones competentes.

Estas medidas básicas son:

- Comprobar previamente a la certificación de las obras el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.
- Comprobar periódicamente el buen mantenimiento de la maquinaria e instalaciones para evitar vertidos y emisiones accidentales.
- Control de vertidos sólidos o líquidos al terreno.
- Mediciones periódicas de los niveles de ruidos.
- Control de las emisiones de polvo, humos y vibraciones.
- Vigilancia y control en el cumplimiento de las normativas y ordenanzas municipales en cuanto a sanidad, edificaciones, seguridad, protección contra incendios, o cualquier otra que sea de aplicación.
- Seguimiento en la correcta gestión de residuos generados.
- Seguimiento de los dispositivos de decantación y otros dispositivos de depuración así como de las autorizaciones de vertido y captación de aguas.
- Vigilancia de la protección de especies y comunidades singulares.

AUTORÍA Y FIRMAS.

Este Documento Ambiental Estratégico de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EN “EL RETIRO” ha sido realizado por Enrique Domínguez Cantero (Ambientólogo) en colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

FIRMAS:

--

ANEXO CARTOGRAFÍA

246800 000000

247700 000000

248600 000000



4071200 000000

4071200 000000

4070400 000000

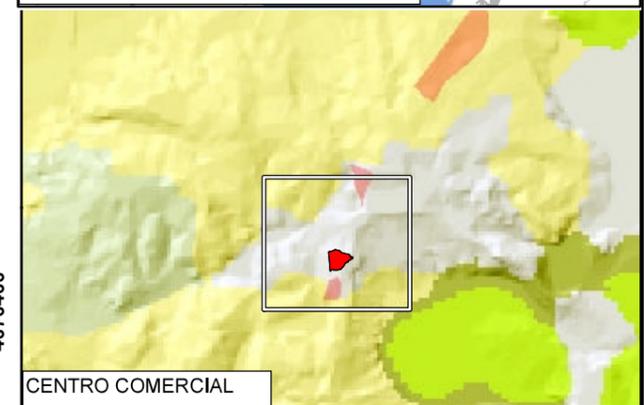
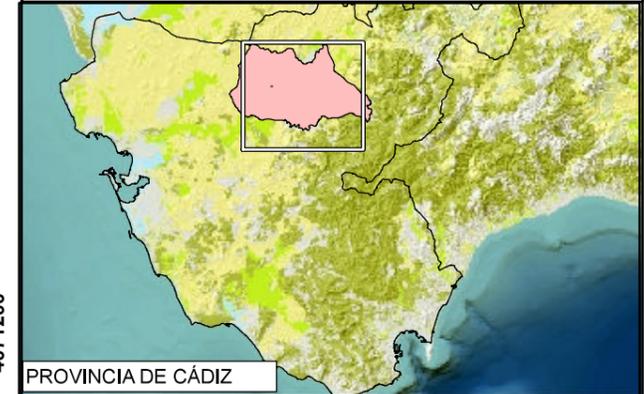
4070400 000000

246800 000000

247700 000000

248600 000000

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57
DE ELEMENTOS DEL PGOU
DE ARCOS DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)**



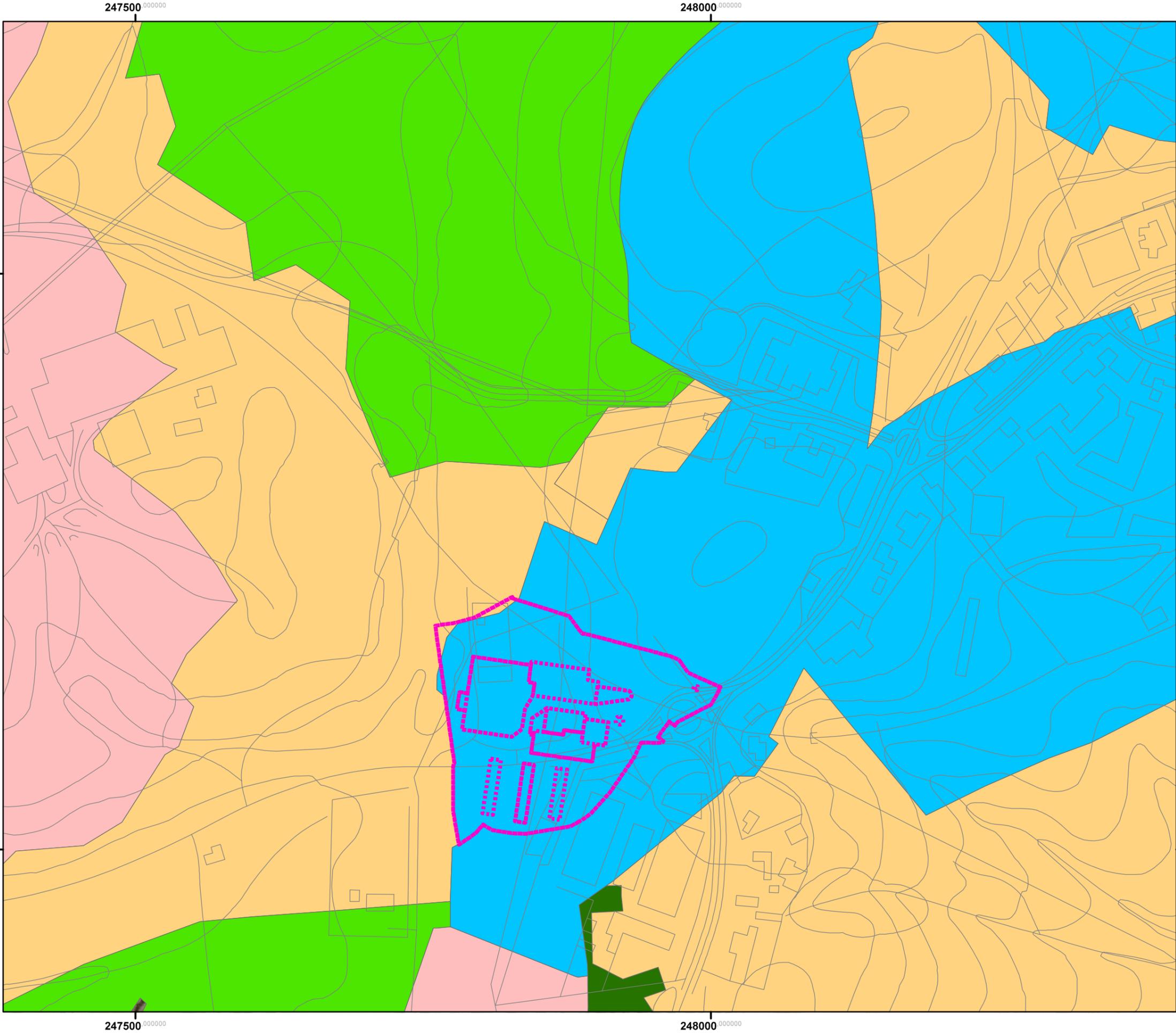
Leyenda:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Plano:	Plano nº:
LOCALIZACIÓN	1

	Escala: 1:7.263 (A3)	Fecha: Diciembre 2018
---	----------------------	--------------------------

Asistencia técnica:
Enrique Dominguez Cantero
Ambientólogo



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57
DE ELEMENTOS DEL PGOU
DE ARCOS DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

-  **ÁMBITO DE LA MP**
- UAH**
-  01. Herbáceos sobre lomas y cerros.
 -  02. Eriales y pastizales del labrantío arcense.
 -  03. Ensanche Urbano de Arcos.
 -  04. Diseminado Rural-Urbano.
 -  05. Áreas Industriales.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Plano:	UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS	Plano nº:	02
--------	--	-----------	-----------

	ESCALA 1:3.286 (A3)	Fecha:	Diciembre 2018
---	---------------------	--------	----------------

Asistencia Técnica:
Enrique Dominguez Cantero
Ambientólogo

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57
DE ELEMENTOS DEL PGOU
DE ARCOS DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

CLASES DE CALIDAD AMBIENTAL

- CLASE S: SINGULAR
- CLASE 1: MUY ALTA
- CLASE 2: ALTA
- CLASE 3: MEDIA
- CLASE 4: BAJA
- CLASE 5: MUY BAJA

CLASES DE FRAGILIDAD AMBIENTAL

- I MUY ELEVADA
- II ELEVADA
- III MODERADA
- IV ESCASA
- V MUY ESCASA

ÁMBITO DE LA MP

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Plano: **CAPACIDAD DE ACOGIDA**

Plano nº:
03

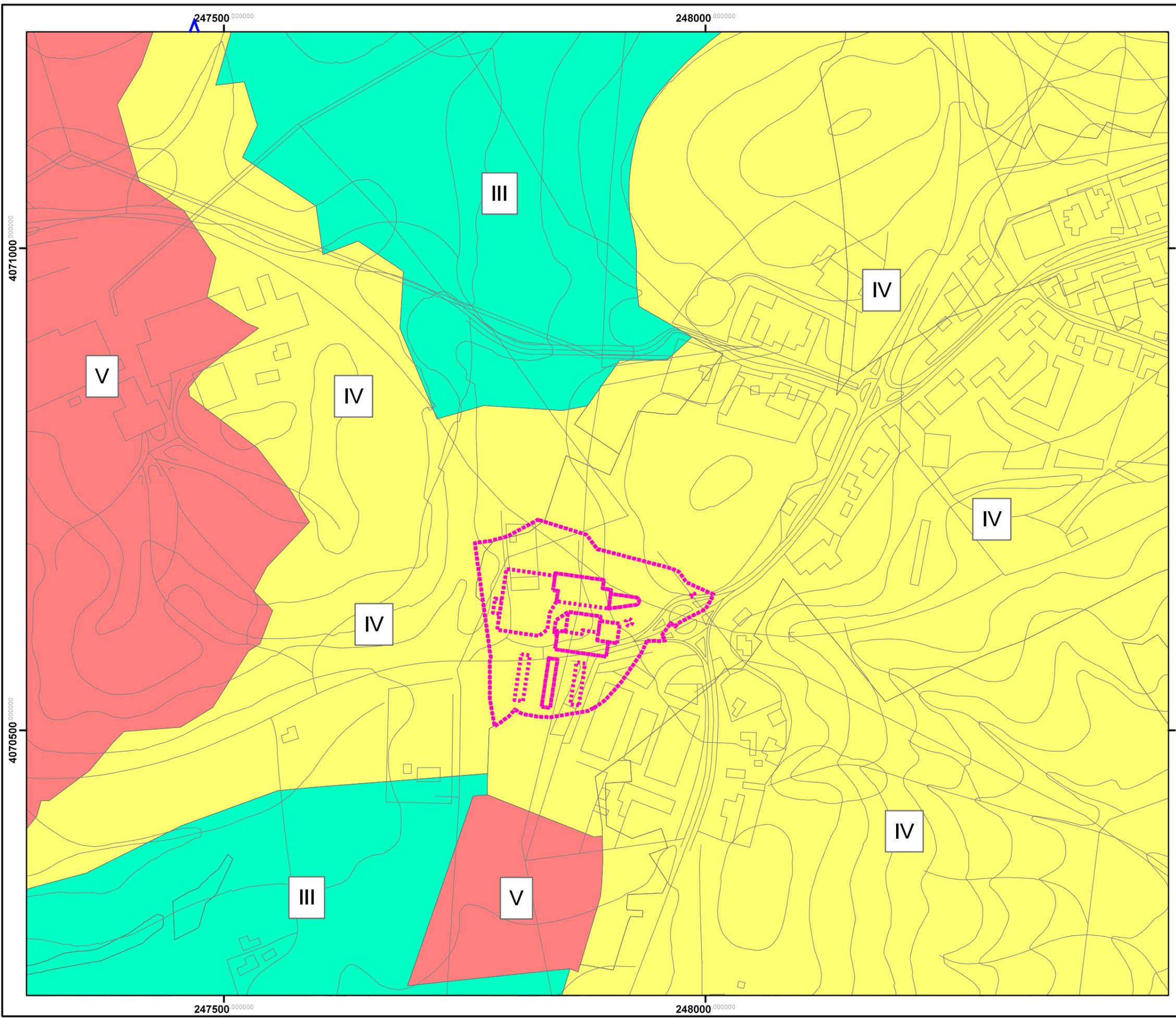


ESCALA 1:3.822 (A3)

Fecha:
Diciembre 2018

Asistencia Técnica:

Enrique Dominguez Cantero
Ambientólogo



3.7. Estudio Acústico

1. Título del Informe:		Cód. del informe:
ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO		
2. Autor/es:		
Enrique Dominguez Cantero		
3. Laboratorio EDC_LAB	4. Cliente: EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES S.A.U	
5. Periodo de realización del ensayo:		
Inicio: 2/01/19 Final: 21-01-2019		
6. Fecha del Informe: 22/01/19	7. Tipo de Informe: Estudio Acústico de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.	
8. Notas complementarias:		
No procede		
9. Resumen:		
Estudio acústico predictivo para la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual nº 57 del PGOU de Arcos de la Frontera para modificación de alineaciones del suelo edificable de la parcela de uso terciario en el Retiro.		
	DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA Y GESTIÓN DEL RUIDO	Informe No.: 4
		Página 1 de 40

DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA Y GESTIÓN DEL RUIDO

Distribución:

Ayuntamiento de Arcos de la Frontera (Cádiz)

21 de enero de 2019

COPIA Nº 1

Ayuntamiento de Arcos de la Frontera (Cádiz)

ENSAYO

Realizado por
Enrique Domínguez Cantero
Técnico Competente en Ruido

Firma autor:

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO.....	6
3. Legislación aplicable.....	7
4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA ANALIZADA Y FUENTES DE RUIDO.....	8
4.1. Situación actual.....	8
4.2. Situación prevista.....	10
5. METODOLOGÍA DE TRABAJO.....	11
5.1. Procedimiento de trabajo.....	11
5.2. Cálculo del tráfico rodado en el software de predicción.....	12
6. ZONIFICACION ACÚSTICA Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN.....	14
7. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.....	15
7.1. Situación actual.....	15
7.2. Situación futura.....	16
7.3. Medidas preventivas y/o correctoras.....	18
7.4. Programación de medidas in situ.....	18
8. CONCLUSIONES Y DICTAMEN FINAL.....	19
ANEXO I: MAPAS DE RUIDO.....	20

1. INTRODUCCIÓN

En el presente informe, queda detallado el estudio acústico de la Modificación Puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera que tiene por objeto Modificar las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

Posibilitando con la aplicación de las ordenanzas de edificación del uso terciario (altura máxima B+I) la ampliación de la superficie construida de uso terciario y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos, con acceso directo desde la carretera.

El estudio se ha dividido en dos partes, con objeto de realizar un estudio de calidad, acorde con los principios establecidos en la legislación vigente en materia de contaminación acústica.

La primera parte, responde a la necesidad de caracterizar desde el punto de vista acústico la zona de estudio en su estado actual (preoperacional), ya que la finalidad última del estudio es evaluar el impacto que supondrá la puesta en carga de los suelos urbanizables. Además de información acústica propiamente dicha, datos sobre condiciones ambientales, aforo de vehículos y cualquier otro tipo de información útil se incorpora para la mejora de la cartografía disponible. Con toda esta información se obtiene un modelo acústico de la zona en la situación preoperacional.

En la segunda parte, se genera un modelo acústico de la situación prevista (postoperacional), una vez que el suelo urbanizable entre en carga, lo que implica un trabajo de adquisición y análisis de datos procedentes del estudio de aforo y de demanda de tráfico, generados a partir de otros programas informáticos especializados. Con toda esta información se evalúa el grado de afección que la puesta en marcha de los nuevos desarrollos producirá en su entorno, por lo que han de tenerse en cuenta los objetivos de calidad acústica de las diferentes parcelas ubicadas en las inmediaciones del área de estudio.

Finalmente, se aportan las conclusiones derivadas del estudio, así como las medidas a adoptar.

2. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO.

El Estudio Acústico tiene por objeto analizar si en los nuevos suelos clasificados, con los emisores acústicos que se prevean para el momento de sus entrada en carga, se van a poder cumplir los objetivos de calidad acústica del tipo de Área de Sensibilidad Acústica en los que se inscriban y establecer, en su caso, las medidas preventivas y correctoras a incorporar en el planeamiento de desarrollo.

El ámbito del estudio se circunscribe a Modificación Puntual 57º del PGOU de Arcos de la Frontera para modificación de alineaciones del suelo edificable de la parcela de uso terciario en el Retiro.

Para el ámbito de estudio se delimitan las Áreas de Sensibilidad Acústicas, en el documento de Zonificación Acústica, de conformidad con lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Posteriormente, se analiza la incidencia sonora en el estado operacional de las áreas colindantes sobre los niveles de calidad acústica de los nuevos desarrollos y se establecen, en su caso, las medidas necesarias para asegurar que se podrán alcanzar los objetivos de calidad acústica fijados en el citado Decreto.

Los objetivos principales se pueden desglosar en una serie de objetivos específicos, que son los siguientes:

- Examen de los valores actuales soportados por la zona y su comparación con los límites según los criterios de calidad acústica. La evaluación siempre se hará en función de los límites asignados para cada área de uso (criterio de sensibilidad acústica).
- Comparación de los valores estimados tras la puesta en servicio de los suelos, con los valores de ruido soportados por la zona en la actualidad.
- Posibles medidas preventivas y/o correctoras.

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

Consciente del problema de la contaminación acústica principalmente en las aglomeraciones urbanas y del aumento de la sensibilidad ambiental de la sociedad, las Cortes y el Parlamento Andaluz, trasponiendo la normativa Comunitaria, han desarrollado una considerable tarea legislativa. En apenas diez años, entre 2003 y 2013, ha entrado en vigor un amplio y moderno cuerpo normativo que pretende regular todas las actividades que inciden en la calidad acústica, tanto en el exterior como en el interior de las edificaciones.

Entre este conjunto de normas, tienen una especial importancia para el estudio que nos atañe las siguientes:

- ✚ Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- ✚ Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- ✚ Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- ✚ Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- ✚ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (GICA, en adelante).
- ✚ Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía
- ✚ Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Esta legislación contiene una extensa batería de instrumentos y medidas que deben permitir al nivel institucional más cercano al ciudadano, esto es, a la administración local, la gestión del ruido, inspirada en los principios de prevención y precaución.

Basándose en esos principios, la legislación acústica presta una atención preferente al planeamiento urbanístico, como instrumento de

ordenación de los usos del suelo y regulador del proceso de transformación urbanística de los asentamientos urbanos.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA ANALIZADA Y FUENTES DE RUIDO.

4.1. Situación actual.

Actualmente se trata de una zona que acoge las actividades propias de un centro comercial, rodeada de usos terciarios y cercana al núcleo principal de Arcos de la Frontera.

Focos de ruido

Actualmente los focos de ruido son:

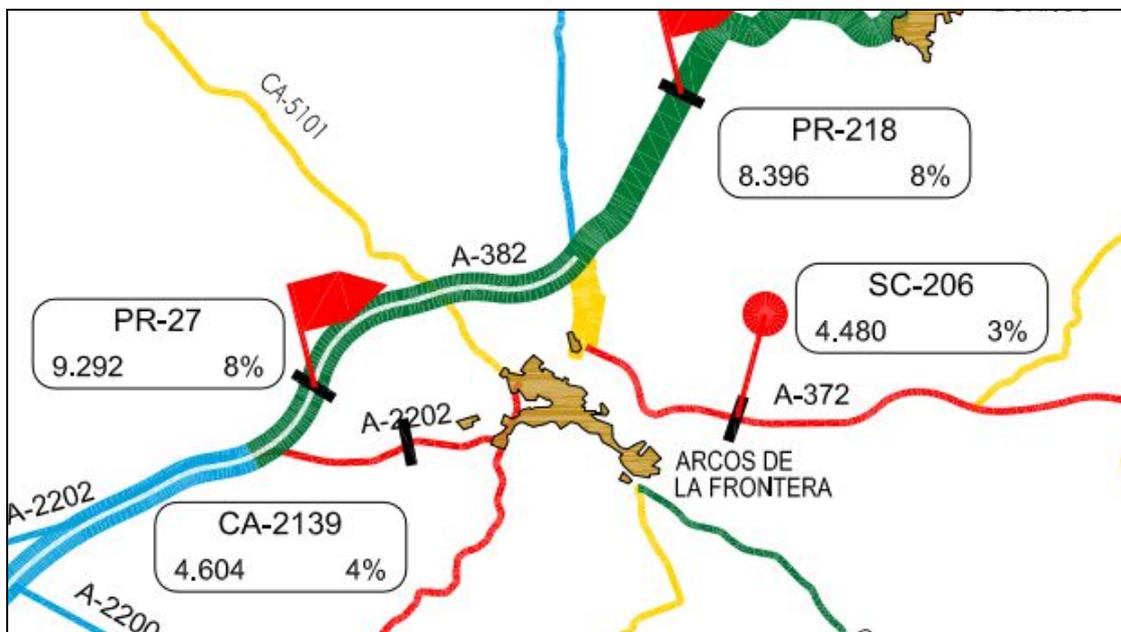
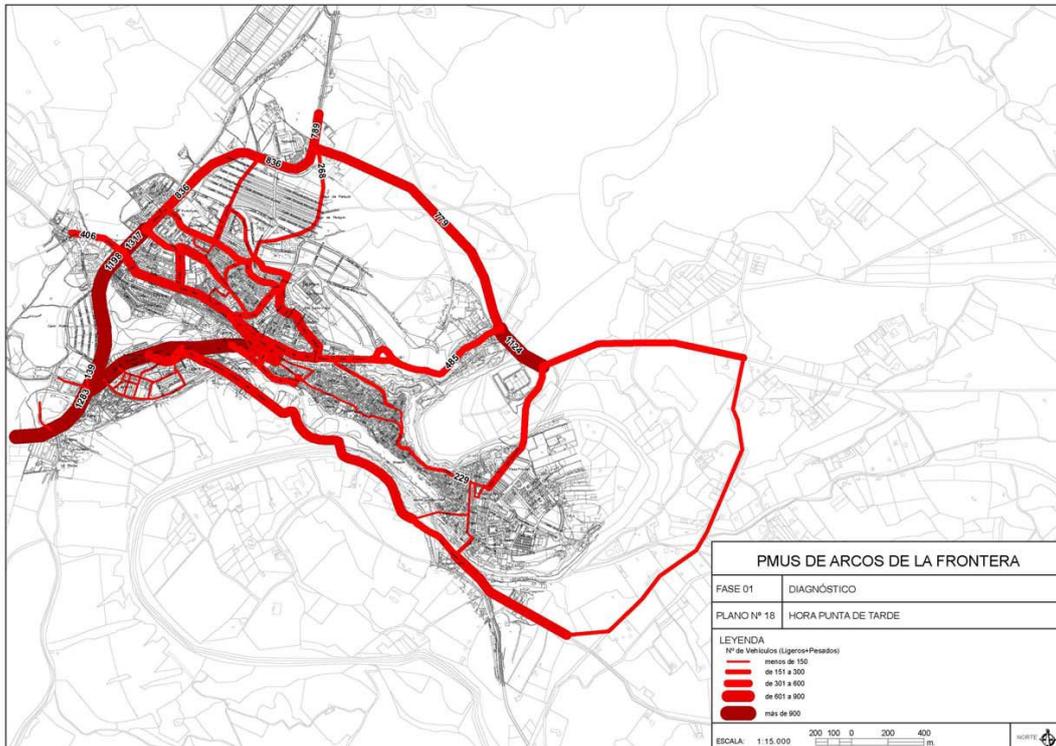
- Viarios existentes en el ámbito
- Zonas de aparcamiento
- Centro comercial.

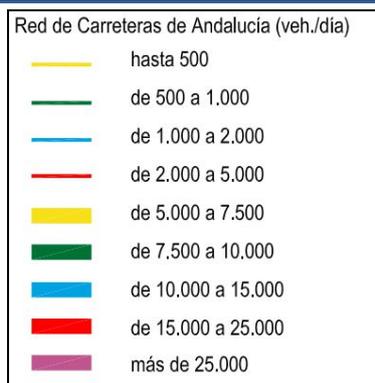


Figura: Ámbito de actuación

ESTUDIO ACÚSTICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 PGOU DE
ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Los valores de tráfico se han obtenido del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Arcos de la Frontera y Plan General de Aforos de la Junta de Andalucía.





4.2. Situación prevista.

Modificar las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

Posibilitando con la aplicación de las ordenanzas de edificación del uso terciario, de altura máxima B+I, la ampliación de la superficie construida de uso terciario, y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos de uso terciario, con acceso directo desde la antigua carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Fra., mejorando la movilidad y accesibilidad espacio comercial.



Focos de ruido

A continuación se muestra un resumen de los focos de ruidos incluidos en el modelo de predicción acústica:

- Viarios de conexión externos con el ámbito de actuación, incluyendo el incremento del tráfico en la situación a máxima de zonas de aparcamiento. (1 plaza por cada 100 m² construidos). 454 plazas en parking, más 152 en viario.
- Focos de ruidos producidos en el interior del ámbito. Se mantienen los ruidos producidos por la superficie comercial.

5. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

Para la realización de este estudio se sigue una sistemática de trabajo que cumple escrupulosamente con los requisitos exigidos por la normativa nacional y andaluza en materia de ruido y medio ambiente.

5.1. Procedimiento de trabajo.

1^{er} Paso:

Trabajo de campo para conocer los datos de tráfico del entorno del ámbito de estudio.

2º Paso:

Modelado del terreno, edificaciones y fuentes de ruido existentes y previstas. Se modeliza la zona de estudio en la situación actual y prevista, de manera que se obtienen mapas de ruido (isófonas) que simulan los niveles de ruido en el estado preoperacional y operacional en el municipio, principalmente en las zonas urbanas y urbanizables. Para ello se utiliza el *software* Cadna-A versión 3.7, que cumple con los requisitos de la *Directiva Europea 2002/49/CE* y está homologado en España. Se han elaborado una serie de mapas en los cuales se representan:

- Dos en periodo día, Ld.
- Dos en periodo tarde, Le.
- Dos en periodo noche, Ln.

En cada periodo existen dos mapas debido a que uno va a representar la situación preoperacional o actual y otro la futura u operacional.

3º Paso:

Calibración del mapa de ruidos preoperacional con las medidas "*in situ*". Una vez modelizada la zona de actuación, se procede a calibrar este mapa con las medidas realizadas en el campo. De esta forma, se garantiza que la situación a estudiar sea lo mas cercana posible a la realidad.

4º Paso:

Detección de posibles problemas derivados de la actividad. Diseño de soluciones técnicas y medidas preventivas o correctoras en el caso de que éstas fuesen necesarias.

5.2. Cálculo del tráfico rodado en el software de predicción.

Modelo de emisión	<i>Guide du Bruit des Transports Terrestres – Prévission des niveaux sonores“, 1980.</i>
Modelo de propagación:	<i>French national calculation method "NMPB-Routes-96", and French norm "XPS 31-133".</i>

Tabla 1. Métodos de cálculo recomendados por la Directiva 2002/49/CE para el ruido del tráfico rodado.

PARÁMETROS DE CÁLCULO PARA EL MODELO DE TRÁFICO RODADO	
Escala	1:5.000
Curvas topográficas	Intervalos de 10 metros
Límites de trabajo	Hasta donde las fuentes sonoras de tráfico puedan afectar la parcela al menos en 35 dBAs
Índices de trabajo	L_{day}
Altura	4 metros
Reflexiones	2 mínimo
Mallado (grid)	10 x 10 metros
Absorción terreno	G= 0,8 absorbente
Temperatura	15 °C
Humedad relativa	70%
Cond. Meteorológicas	% de condiciones favorables a la propagación: De día 50%, tarde 75 % y noche 100%

PARÁMETROS DE CÁLCULO PARA EL MODELO DE TRÁFICO RODADO	
Superficie carretera	Superficie porosa (pre) / Asfalto bituminoso (operacional)

Tabla 2. Parámetros de entrada para los cálculos del modelo de tráfico rodado.

Al no disponer de datos oficiales ni estudios de tráfico de las viarios analizados en este documento, para modelizar la situación actual se han seguido los conteos llevados a cabo por la metodología expuesta anteriormente, mientras que para la situación prevista se ha sumado a los conteos anteriores una estimación del tráfico que inducirá el desarrollo de nuevos suelos.

6. ZONIFICACION ACÚSTICA Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN.

A la hora de estudiar la zonificación acústica de la zona de estudio y sus alrededores, se ha tenido en cuenta, el *Real Decreto 6/2012*, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El suelo afectado por el instrumento de planeamiento urbanístico, según el Artículo 9 del Real Decreto anteriormente mencionado, en la tabla II de objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las áreas urbanizadas existentes, se encuentra en el apartado d para sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO Existente / Nueva área		
		L _d	L _e	L _n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58

ESTUDIO ACÚSTICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 PGOU DE
ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente		

Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a nuevas áreas urbanizables en (dBA).
(Tabla II, artículo 9 Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica).

7. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.

7.1. Situación actual.

La evaluación de la situación actual implica el análisis del ámbito de estudio tal y como se encuentra hoy en día, con los viales y focos de emisión que operan actualmente.

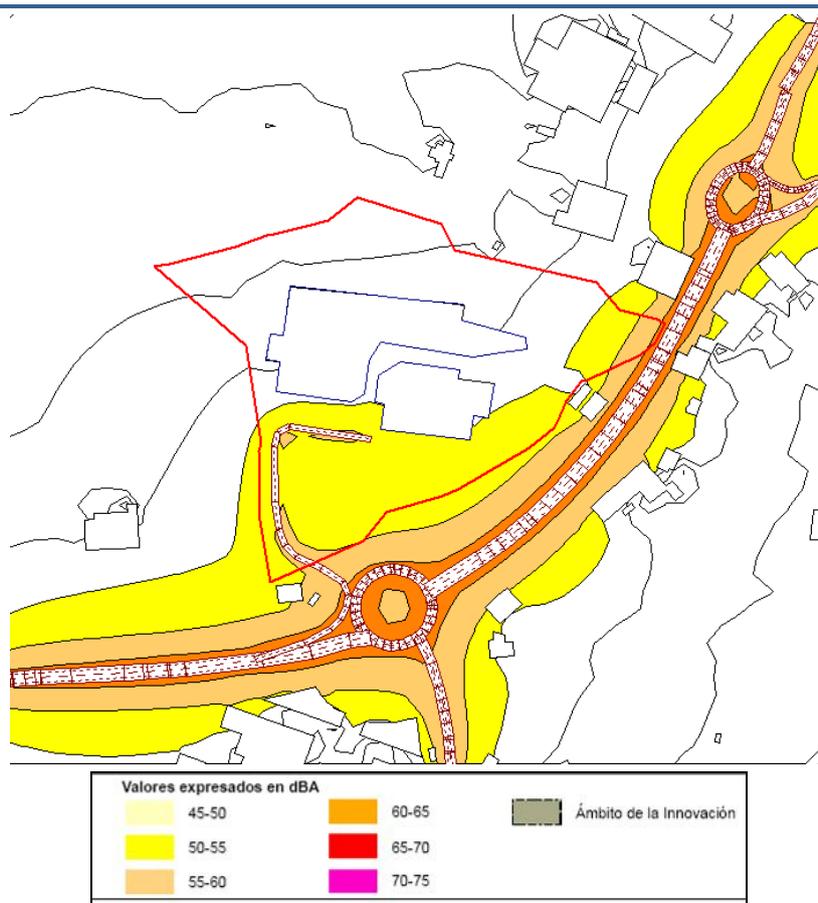


Figura: Mapa de ruido (isófonas) de la situación actual diurna calculado a 4 m del suelo.

7.2. Situación futura.

El mapa de ruido de la situación futura u operacional implica la simulación de la situación prevista, por lo que en su elaboración se ha tenido en cuenta lo previsto en la Modificación Puntual del planeamiento.

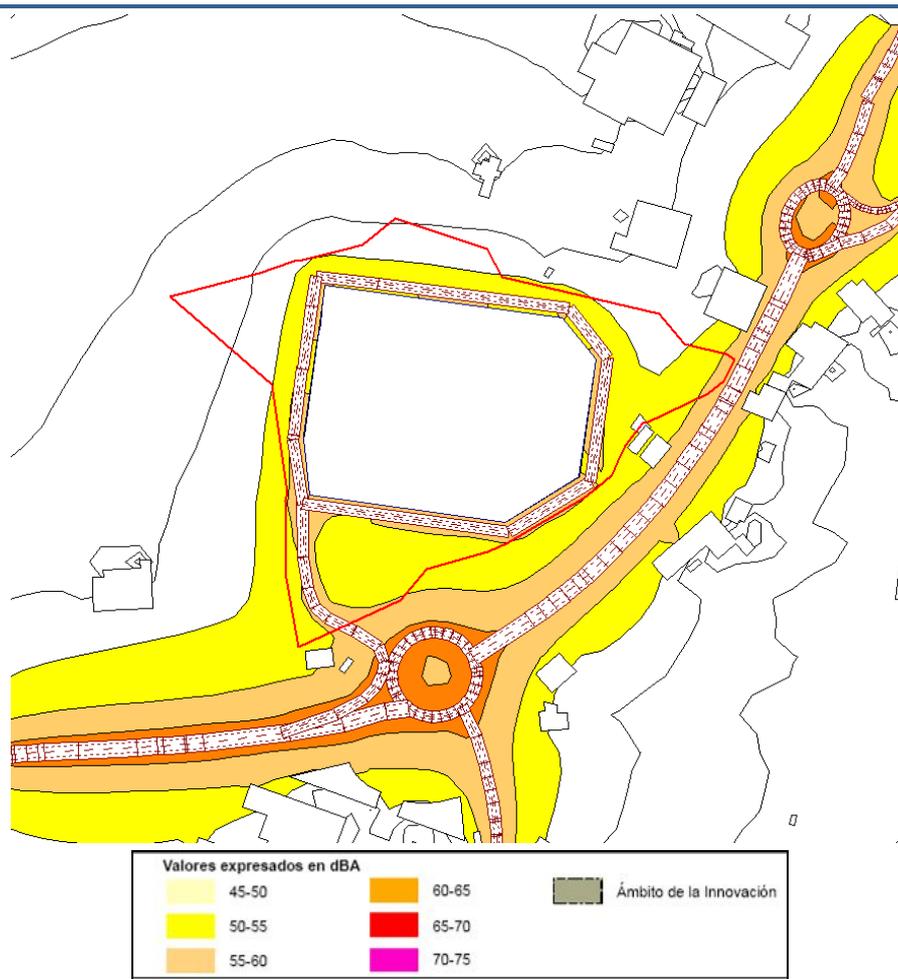


Figura: Mapa ruido (isófonas) operacional del periodo diurno, calculado a 4 m del suelo

Se han expuesto a modo de ejemplo la situación operacional para los niveles $L_{día}$, en el anexo cartográfico se muestran para los niveles L_{tarde} y L_{noche} .

Se comprueba para todos los casos que a pesar de sufrir un pequeño incremento de los niveles acústicos por la previsión de la ampliación de la superficie construida de uso terciario y la apertura de nuevos viarios interiores, y por consiguiente mayor tráfico, en ningún caso se superan los límites establecidos en la Tabla II, artículo 9 Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, para cualquier tipo de ASA durante el periodo diurno. Por tanto, **NO EXISTE AFECCIÓN** en el estado operacional.

Para ello se han superpuesto los mapas del estado operacional con el área de sensibilidad definido en la zonificación acústica.

7.3. Medidas preventivas y/o correctoras.

A raíz de lo expuesto en los 2 apartados anteriores, donde el análisis y evaluación de los resultados obtenidos tras la simulación de la situación pre y operacional han revelado el total cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigidos por ley en ambas situaciones, pero se proponen las siguientes medidas preventivas y correctoras:

Medidas vinculantes:

- Preservar los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior.
- Cumplimiento de los niveles de emisión al exterior de las tras la puesta en marcha de las actividades del instrumento de planeamiento.

Recomendaciones.

- Programa de mantenimiento del asfalto y pavimento en el suelo afectado por el instrumento de planeamiento urbanístico, así como elementos para la recogida de aguas residuales (alcantarillado) que puedan provocar ruido por el tráfico rodado.
- Favorecer el transporte colectivo y usos de medios de transporte alternativos.
- Favorecer en la medida de lo posible los desplazamientos en transporte no motorizado.
- Disminución de la velocidad de circulación en los viarios de distribución del tráfico.
- Limitación de velocidad de vehículo privado

7.4. Programación de medidas in situ.

Una vez concluido el desarrollo del ámbito, las medidas acústicas que deberán ejecutarse se muestran en las siguientes imágenes, donde se verificará que no se incumplen los objetivos de calidad y que no se superan los valores límites de aplicación.



Figura: Ubicación del punto de medida

Coordenadas punto número 1: 36°44'50.3"N 5°49'23.4"W

8. CONCLUSIONES Y DICTAMEN FINAL.

Según los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al ámbito de estudio en (dBA). (Tabla II, artículo 9 Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica), se observa que el sector **CUMPLE** con los índices de ruido establecidos.

ANEXO I: MAPAS DE RUIDO

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

- 1 (en A3 escala 1:5.000)

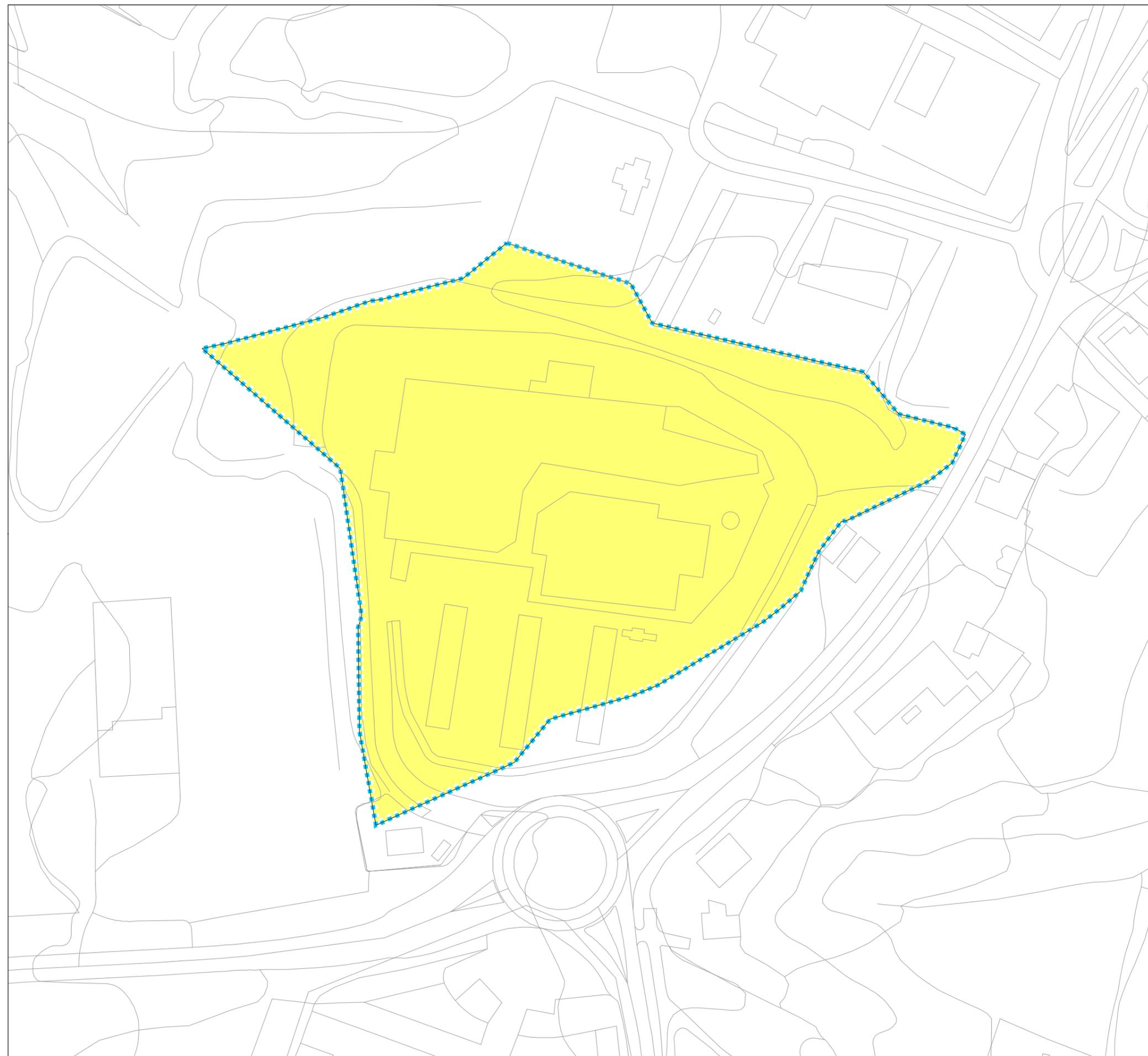
MAPAS PREOPERACIONAL (en A3 escala 1:5.000)

- 1.1.- Estado preoperacional Ld (día)
- 1.2.- Estado preoperacional Le (tarde)
- 1.3.- Estado preoperacional Ln (noche)

MAPAS OPERACIONAL (en A3 escala 1:5.000)

- 2.1.- Estado operacional Ld (día)
- 2.2.- Estado operacional Le (tarde)
- 2.3.- Estado operacional Ln (noche)

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Existente / Nueva área		
	L _d	L _e	L _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente		

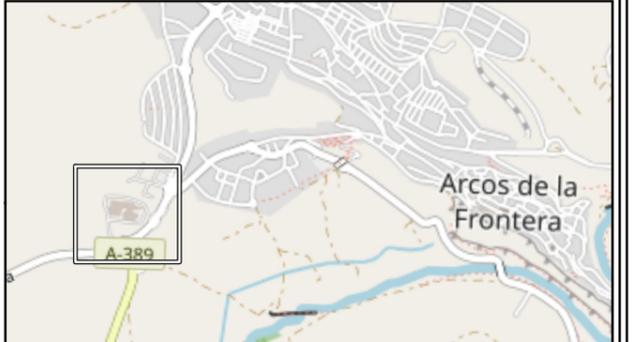
Tipo de área urbanizada

-  Áreas urbanizadas existentes
-  Nuevas áreas urbanizadas
-  Ámbito de la Modificación Puntual

Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	Plano nº: 1.
  Escala 1:1.500 (A3)	Fecha: enero 2019

Asistencia técnica: Enrique Dominguez Cantero
Técnico competente en ruido

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



ÁMBITO "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



Niveles sonoros dB(A)

- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- > 70

Tipo de área urbanizada

- Áreas urbanizadas existentes
- Nuevas áreas urbanizadas
- Edificaciones
- Ámbito de la Modificación Puntual

MAPAS DE ISÓFONAS

Plano: **ESTADO PREOPERACIONAL PERIODO DÍA (Ld)**

Plano nº: **2.1.**

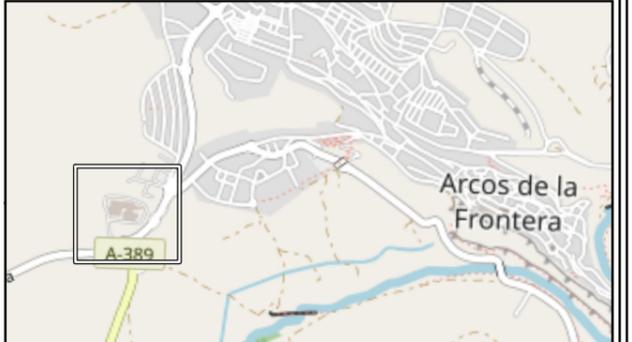


0 5 10 20 30 40 m
Escala 1:1.500 (A3)

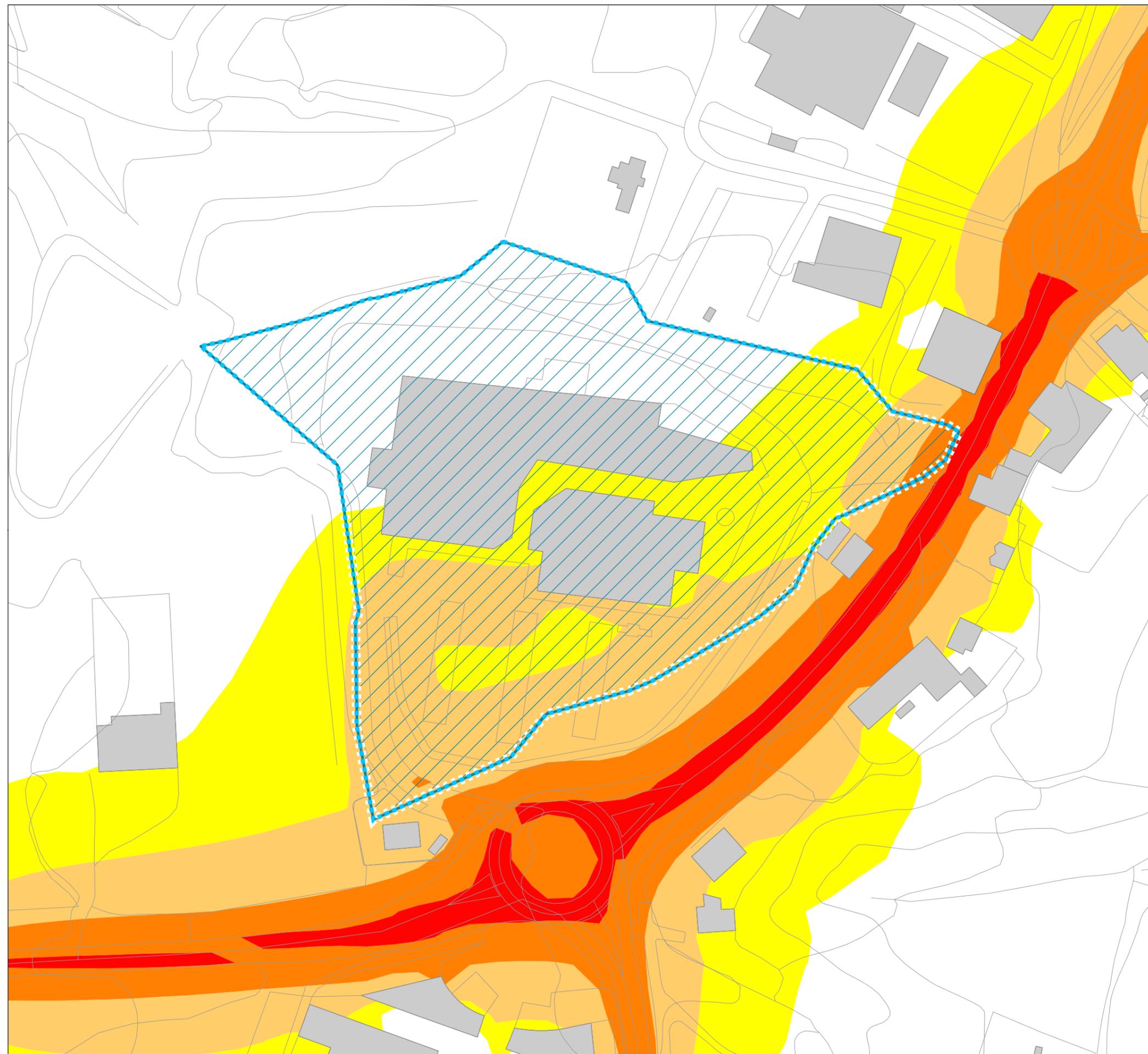
Fecha: **enero 2019**

Asistencia técnica: **Enrique Dominguez Cantero
Técnico competente en ruido**

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



ÁMBITO "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



Niveles sonoros dB(A)

- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- > 70

Tipo de área urbanizada

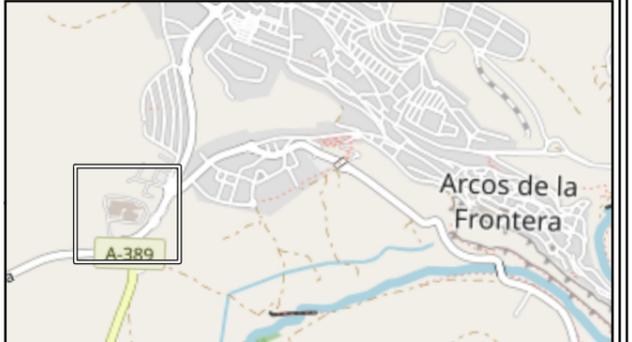
- Áreas urbanizadas existentes
- Nuevas áreas urbanizadas
- Edificaciones
- Ámbito de la Modificación Puntual

MAPAS DE ISÓFONAS

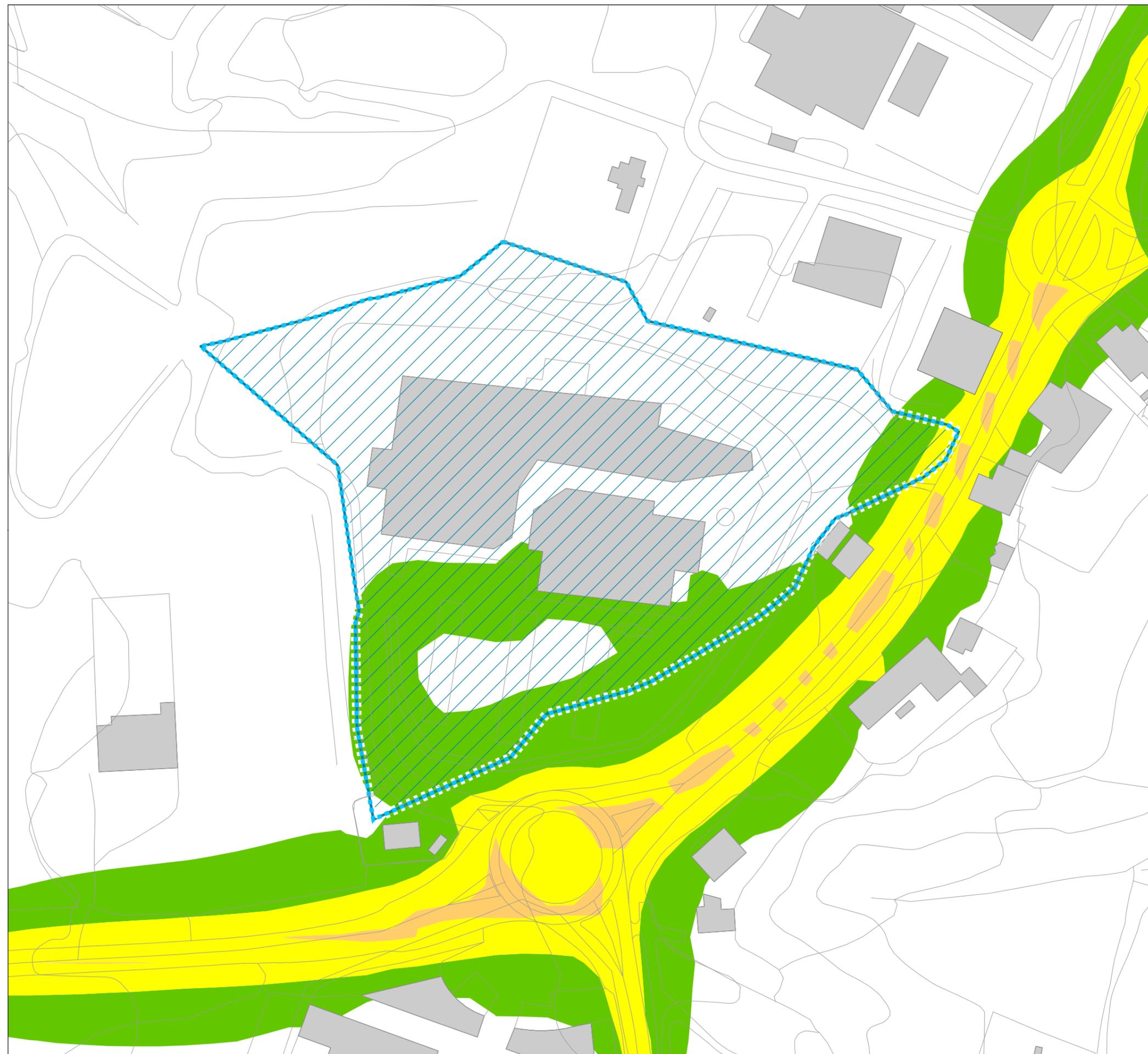
Plano: ESTADO PREOPERACIONAL PERIODO TARDE (Le)	Plano n.º: 2.2.
<p style="text-align: center; margin: 0;">Escala 1:1.500 (A3)</p>	Fecha: enero 2019

Asistencia técnica:
Enrique Dominguez Cantero
Técnico competente en ruido

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



ÁMBITO "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



Niveles sonoros dB(A)

- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- > 70

Tipo de área urbanizada

- Áreas urbanizadas existentes
- Nuevas áreas urbanizadas
- Edificaciones
- Ámbito de la Modificación Puntual

MAPAS DE ISÓFONAS

Plano: **ESTADO PREOPERACIONAL PERIODO NOCHE (Ln)**

Plano nº: **2.3.**

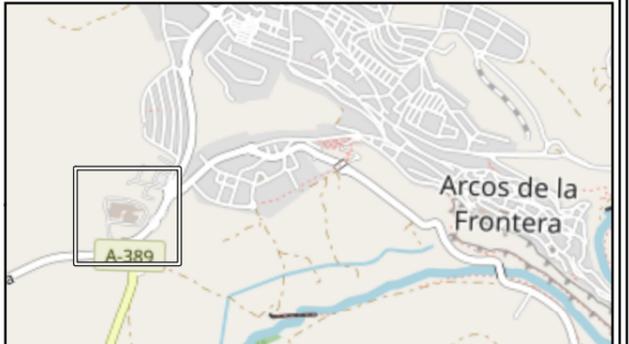


0 5 10 20 30 40 m
Escala 1:1.500 (A3)

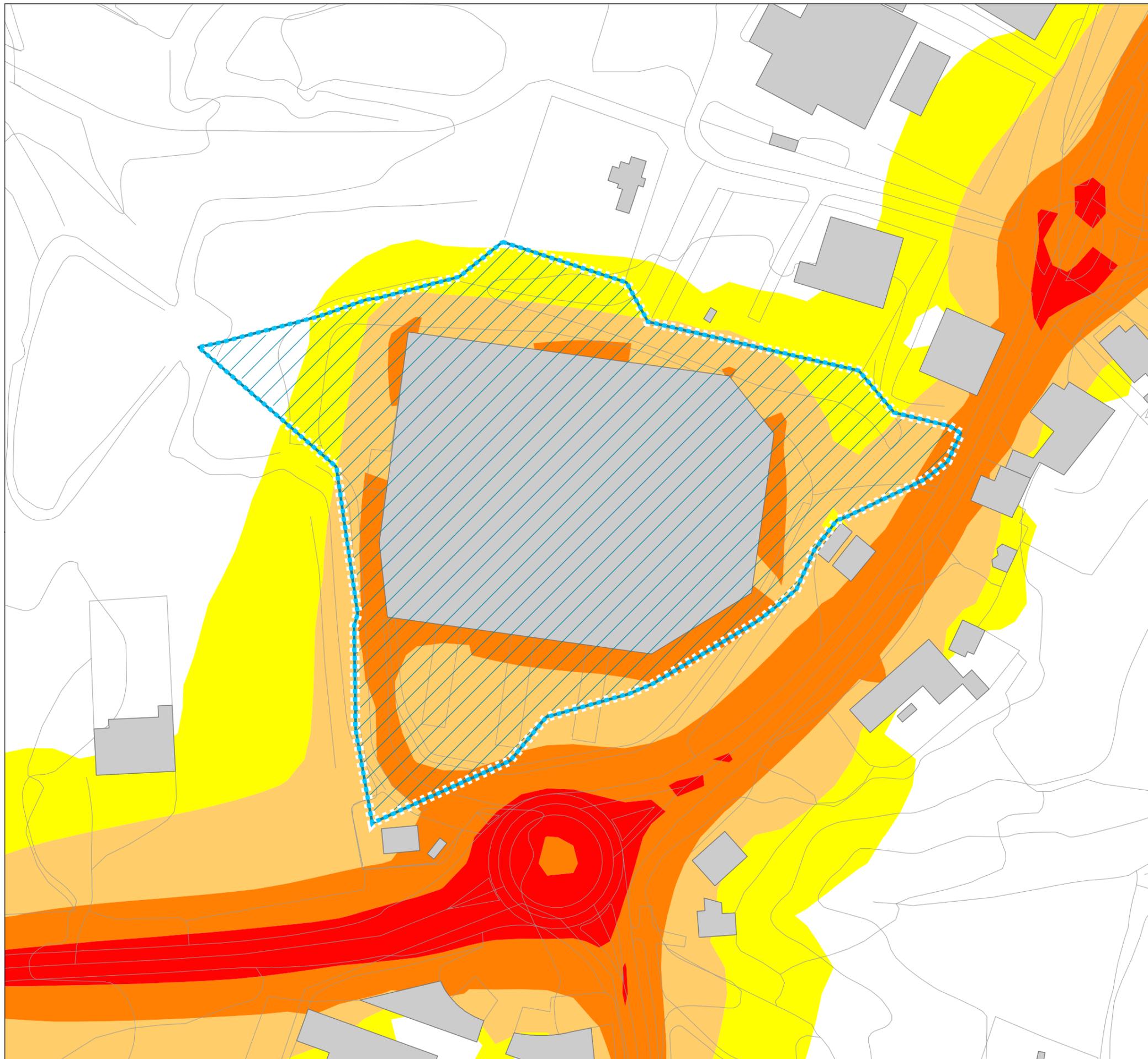
Fecha: **enero 2019**

Asistencia técnica: **Enrique Dominguez Cantero
Técnico competente en ruido**

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



ÁMBITO "EL RETIRO"
ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



Niveles sonoros dB(A)

- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- > 70

Tipo de área urbanizada

- Áreas urbanizadas existentes
- Nuevas áreas urbanizadas
- Edificaciones
- Ámbito de la Modificación Puntual

MAPAS DE ISÓFONAS

Plano:
**ESTADO OPERACIONAL
PERIODO DÍA (Ld)**

Plano n°:
3.1.

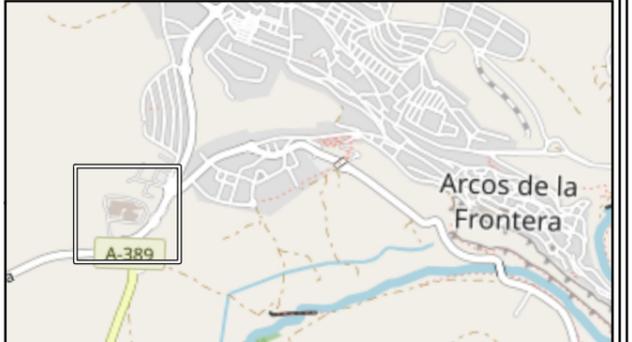


0 5 10 20 30 40 m
Escala 1:1.500 (A3)

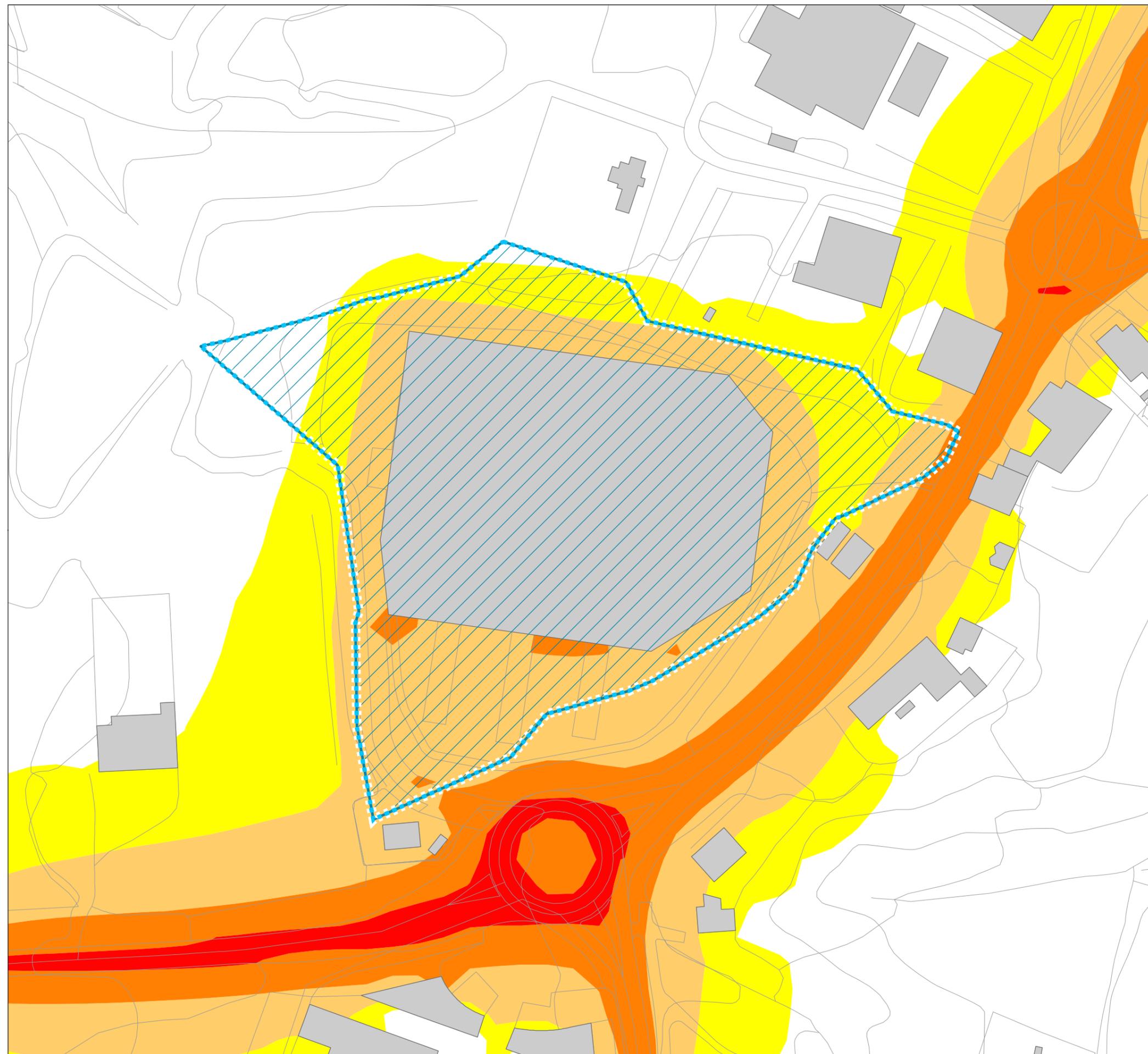
Fecha:
enero 2019

Asistencia técnica:
Enrique Dominguez Cantero
Técnico competente en ruido

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



ÁMBITO "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



Niveles sonoros dB(A)

- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- > 70

Tipo de área urbanizada

- Áreas urbanizadas existentes
- Nuevas áreas urbanizadas
- Edificaciones
- Ámbito de la Modificación Puntual

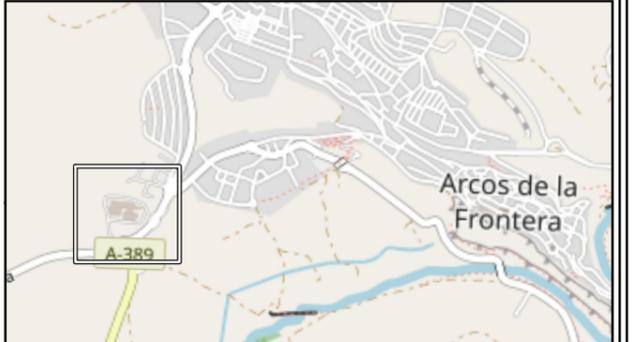
MAPAS DE ISÓFONAS

Plano: ESTADO OPERACIONAL PERIODO TARDE (Le)	Plano n°: 3.2.
---	-----------------------

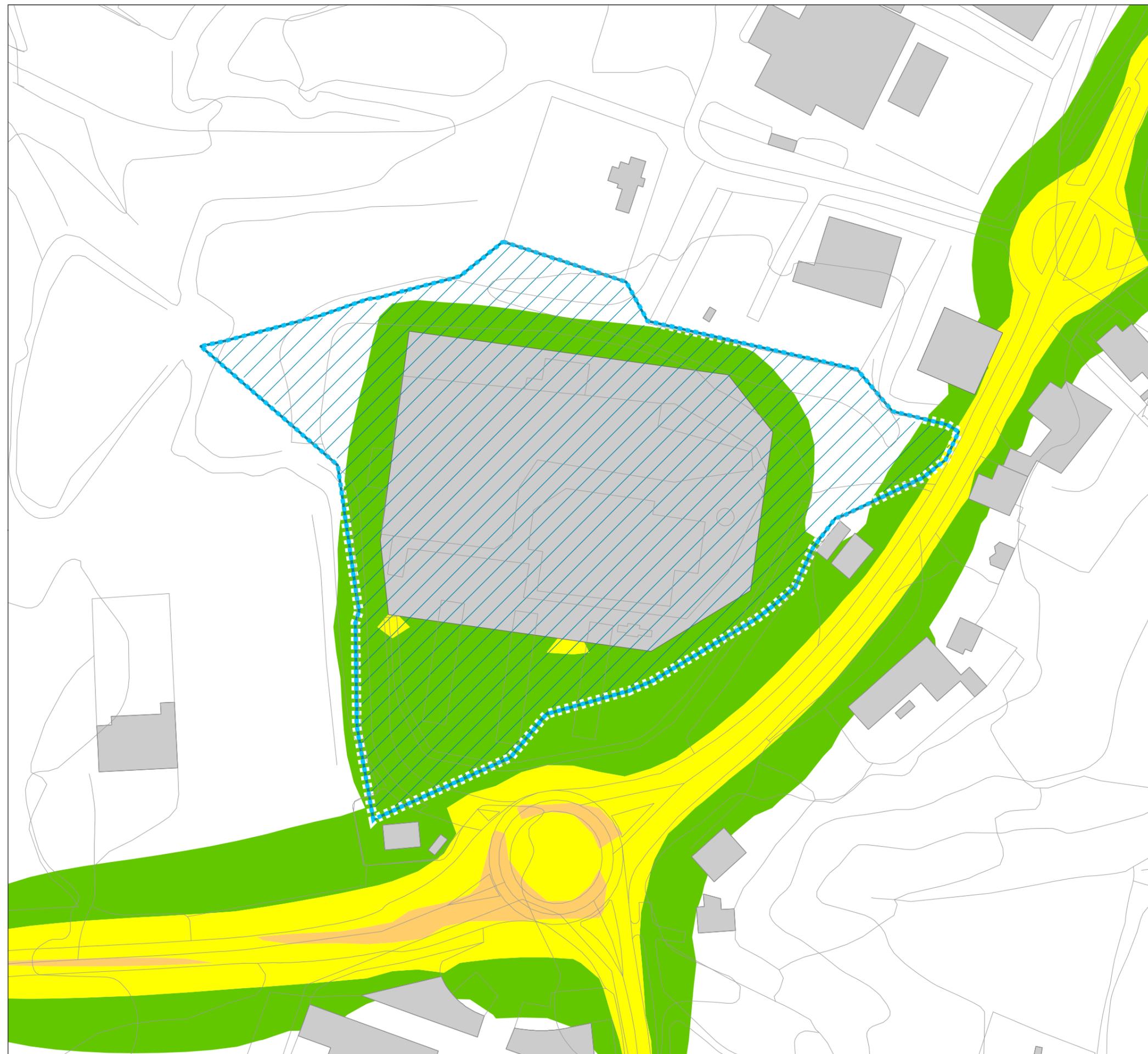
	<p>Escala 1:1.500 (A3)</p>	Fecha: enero 2019
--	----------------------------	--------------------------

Asistencia técnica: **Enrique Dominguez Cantero**
Técnico competente en ruido

ESTUDIO ACÚSTICO PREDICTIVO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN EL RETIRO



ÁMBITO "EL RETIRO" ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



Niveles sonoros dB(A)

- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- > 70

Tipo de área urbanizada

- Áreas urbanizadas existentes
- Nuevas áreas urbanizadas
- Edificaciones
- Ámbito de la Modificación Puntual

MAPAS DE ISÓFONAS

Plano: ESTADO OPERACIONAL PERIODO NOCHE (Ln)	Plano n°: 3.3.
Escala: 1:1.500 (A3)	Fecha: enero 2019

Asistencia técnica:
Enrique Dominguez Cantero
 Técnico competente en ruido

3.8. Valoración del Impacto en Salud

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE
ARCOS DE LA FRONTERA PARA AMPLIACIÓN
CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO
TERCIARIO EN “EL RETIRO”.**

**DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL
IMPACTO EN LA SALUD**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Diciembre de 2018



Asistencia Técnica
Enrique Domínguez Cantero
Ambientólogo

**DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA
“MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA
PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO
EN “EL RETIRO”.**

DICIEMBRE DE 2018

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.	1
a) DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	2
b) CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.	5
c) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.	18
d) CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.	31
e) DOCUMENTO DE SÍNTESIS.	31
f) AUTORÍA Y FIRMAS.	37

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

Según lo establecido en el artículo 56 y en la Disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se encuentran sometidos a Evaluación de Impacto en Salud (EIS):

“a)....

b) *Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*

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

El citado Decreto en su artículo “2. *Definiciones*” entiende por:

“d) Evaluación del impacto en la salud: Combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población. La evaluación de impacto en salud integra la valoración y el informe de evaluación de impacto en la salud.

h) Valoración del impacto en salud: Documento que debe presentar el órgano que formula un plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidas a evaluación del impacto en la salud. En él deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas.”

En consonancia con lo anterior, se elabora el presente Documento de Valoración de Impacto en la Salud, con la finalidad de identificar, describir y valorar los efectos previsibles, positivos y negativos, que la Modificación Puntual pueda producir sobre la salud de las personas y, asimismo, indicar, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

De este modo, la “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN “EL RETIRO” debe incorporar un Documento de Valoración del Impacto en Salud con el contenido establecido en el Artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que entró en vigor el 16 de junio de 2015.

Conforme a este Artículo 6 del Decreto 169/2014, *Contenido y estructura de la valoración del impacto en la salud*, en su punto 1, el Documento de Valoración del Impacto en la Salud contendrá al menos la información que se indica a continuación:

- a) DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.
- b) CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.
- c) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
- d) CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.
- e) DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

a) DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

a.1. Finalidad, objetivos, características generales de la Modificación Puntual.

A petición de Edificios y Locales Industriales SAU se redacta la Modificación de Elementos nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera de la parcela con referencia catastral 7907401TF4770N0001AE.

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, y pasados seis años se aprobó definitivamente el 24 de abril de 2000, por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos No Urbanizables a Urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario.

Con la modificación la calificación del suelo pasa a ser urbano con la calificación de Terciario al que le es de aplicación las normas urbanísticas contempladas para dichos usos en el actual PGOU de Arcos de la Frontera, concretamente los definidos en la sección 5ª Terciario (Artículos XII.2.5.4).

La zona queda clasificada como Suelo Urbano Terciario, con una superficie de 32.186 m². El Centro Comercial obtuvo la Licencia de obras con fechas 5 de junio de 2000 y de agosto de 2000, el proyecto tenía una superficie construida de Uso Terciario de 7.498 m² distribuida en dos edificios, y se le concedieron las sucesivas licencias de aperturas de cada una de las actividades existentes tras ser sometidas al trámite correspondiente.

La Modificación Puntual Nº 57 tiene por objeto modificar las alineaciones de la parcela de Uso Terciario de El Retiro, clasificada como

Suelo Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Arcos de la Frontera, posibilitando con la aplicación de las ordenanzas de edificación del Uso Terciario (altura máxima B+I), la ampliación de la superficie construida de Uso Terciario y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos, con acceso directo desde la carretera.

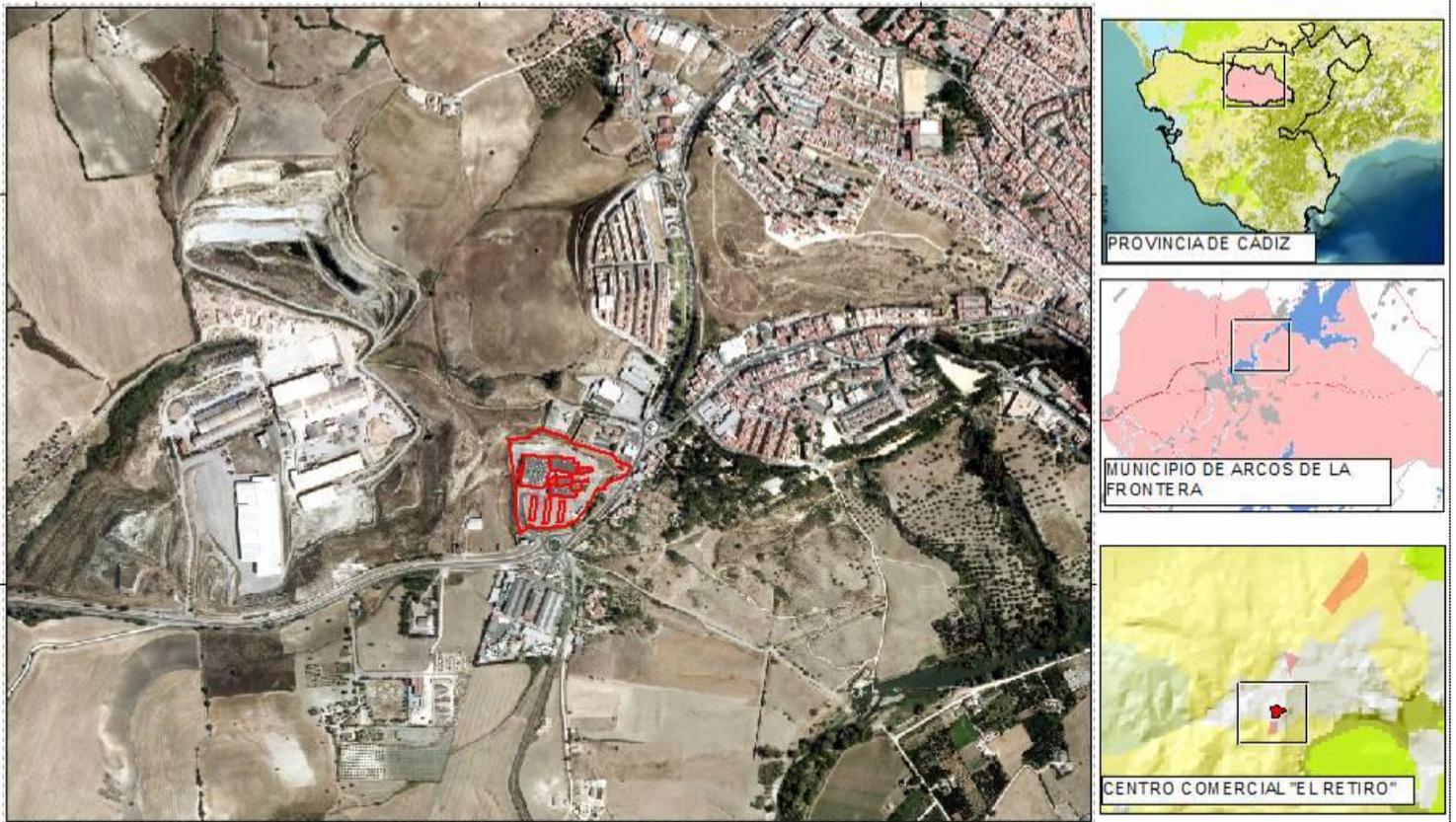
Por tanto, los objetivos principales que se plantean son:

- Ampliar las alineaciones hasta los límites establecidos en los planos de ordenación de la parcela clasificada como urbano con la calificación de terciario de la MP nº 19 del PGOU. Aumentando la superficie de parcela edificable de 7.500 a 15.149 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 30.298 m².

- Construcción de dos plantas de sótano bajo rasante actual de la parcela, de acuerdo con lo establecido en la ordenanza de edificación del planeamiento vigente.

a.2. Área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida.

La Modificación Puntual se desarrolla sobre el área ocupada por el Centro Comercial "El Retiro", junto a la antigua carretera Jerez-Cartagena, concretamente en la parcela 7907401TF4770N0001AE.



a.3. Principales acciones o ejes de actuación.

Tras años de desarrollo y gestión intensiva del PGOU, con numerosas actuaciones asistemáticas y planeamientos parciales y de detalle, se precisa en virtud de los principios de flexibilidad, agilidad y facilidad de gestión que debe presidir cualquier planeamiento ante la necesidad de ampliar el Centro Comercial existente y dinamizar la economía local.

Para flexibilizar la gestión, problema habitual en pequeñas localidades, se plantea la necesidad de realizar modificaciones puntuales al planeamiento, cuando en su funcionamiento se han detectado discordancias y trabas, que impiden el desarrollo de la gestión, o como es el caso.

La necesidad de mejorar la disponibilidad de suelo terciario en la zona de acceso a la población de Arcos de la Frontera, posibilitando el complemento de actividades terciarias, necesarias para la población no solo de Arcos de la Frontera, sino de toda la comarca de la Sierra de Cádiz, en esa zona por su accesibilidad y facilidad de movilidad sin afectar al interior del casco urbano ya saturado.

Se persigue por tanto, modificar las alineaciones y posibilitar una altura de B+I ampliando la superficie construida de uso terciario y dos plantas bajo rasante actual para aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos, con

acceso directo desde la antigua carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Frontera, mejorando la movilidad y accesibilidad al espacio comercial.

b) CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.

Se procede a continuación a describir las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones potencialmente afectables por la Modificación Puntual, que permitan establecer un perfil general de sus condiciones de vida. El objetivo será caracterizar la población que puede verse afectada por la misma y su entorno social, económico y ambiental.

Es necesario identificar la población potencialmente afectable, aquella en la que podrían producirse impactos medibles en su salud o en su bienestar como consecuencia de la puesta en marcha de las determinaciones contenidas en la Modificación. A priori, la población potencialmente afectable es la que reside dentro de un radio de 1.000 m medidos desde el perímetro de la superficie donde se desarrolla la misma. La información debe servir posteriormente en la etapa de identificación de los impactos sobre determinantes para conocer la existencia o no de poblaciones vulnerables.

El municipio de Arcos de la Frontera se localiza en la provincia de Cádiz. Posee una población de 30 983 habitantes (INE, 2017). Es le municipio más poblado de la comarca de Sierra de Cádiz y también el mas extenso. Es un importante lugar para el turismo interior y la industria comarcal, y tiene una posición estratégica entre la campiña jerezana y la Serranía.

TERRITORIO	
Extensión superficial. 2015	527,9
Altitud sobre el nivel del mar. 2015	185
Coordenadas del núcleo principal. 2015	36.751855,-5.811056
Número de núcleos que componen el municipio. 2017	11

POBLACIÓN	
Población total. 2017	30.983
Población. Hombres. 2017	15.515
Población. Mujeres. 2017	15.468
Densidad de población	58,69104 hab/km2

Población en núcleos. 2017	28.580
Población en diseminados. 2017	2.403
Porcentaje de población menor de 20 años. 2017	22,15
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2017	14,69
Incremento relativo de la población en diez años. 2017	1,56
Número de extranjeros. 2017	530
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2017	Reino Unido
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2017	20
Emigraciones. 2017	864
Inmigraciones. 2016	672
Nacimientos. 2016	272
Defunciones. 2016	207
Matrimonios de distinto sexo. 2016	115

SOCIEDAD

Centros de Infantil. 2016	16
Centros de Primaria. 2016	12
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2016	4
Centros de Bachillerato. 2016	3
Centros C.F. de Grado Medio. 2016	3
Centros C.F. de Grado Superior. 2016	2
Centros de educación de adultos. 2016	1
Bibliotecas públicas. 2016	3
Centros de salud. 2016	1
Consultorios. 2016	3
Viviendas familiares principales. 2011	10.827
Viviendas destinadas a alquiler. 2016	48
Viviendas destinadas a la venta. 2016	59
Viviendas rehabilitadas. 2016	4
Transacciones inmobiliarias. 2017	283
Número de pantallas de cine. 2018	6

ECONOMÍA	
Agricultura	
Cultivos herbáceos	
Superficie. 2016	30.671
Principal cultivo de regadío. 2016	Trigo
Principal cultivo de regadío: Has. 2016	1.508
Principal cultivo de secano. 2016	Trigo
Principal cultivo de secano: Has. 2016	9.508
Cultivos leñosos	
Superficie. 2016	1.715
Principal cultivo de regadío. 2016	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de regadío: Has. 2016	241
Principal cultivo de secano. 2016	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano: Has. 2016	1.067
Establecimientos con actividad económica	
Sin asalariados. 2017	723
Hasta 5 asalariados. 2017	699
Entre 6 y 19 asalariados. 2017	114
De 20 y más asalariados. 2017	27
Total establecimientos. 2017	1.563
Principales actividades económicas	
Sección G: 163 establecimientos. 2017	
Sección C: 38 establecimientos. 2017	
Sección I: 33 establecimientos. 2017	
Sección F: 31 establecimientos. 2017	
Sección H: 21 establecimientos. 2017	
Transportes	
Vehículos turismos. 2017	13.848
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	12
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	227
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	79
Vehículos matriculados. 2017	633

Vehículos turismos matriculados. 2017	486
Otros indicadores	
Número de cooperativas creadas. 2015	2
Oficinas de entidades de crédito. 2017	12
Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2017	75.546
Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2017	32.540
Líneas telefónicas de la compañía Telefónica. 2013	5.711
Líneas ADSL en servicio de la compañía Telefónica. 2013	2.148
Turismo	
Hoteles. 2017	18
Hostales y pensiones. 2017	11
Plazas en hoteles. 2017	571
Plazas en hostales y pensiones. 2017	285

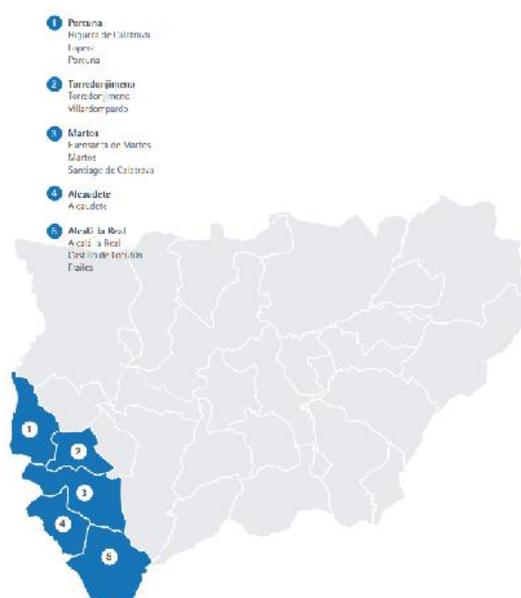
MERCADO DE TRABAJO

Paro registrado. Mujeres. 2017	3.065
Paro registrado. Hombres. 2017	2.053
Paro registrado. Extranjeros. 2017	47
Contratos registrados. Mujeres. 2017	7.718
Contratos registrados. Hombres. 2017	9.882
Contratos registrados. Indefinidos. 2017	267
Contratos registrados. Temporales. 2017	17.284
Contratos registrados. Extranjeros. 2017	171
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2017	511
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2017	124

HACIENDA

Presupuesto de las Corporaciones locales	
Presupuesto liquidado de ingresos. 2016	29.462.579
Presupuesto liquidado de gastos. 2016	23.849.590
Ingresos por habitante. 2016	947

Gastos por habitante. 2016	767
IRPF	
Número de declaraciones. 2015	10.932
Rentas del trabajo. 2015	109.828.339
Rentas netas estimación directa. 2015	7.928.521
Rentas netas estimación objetiva. 2015	3.452.317
Otro tipo de rentas. 2015	4.557.218
Renta neta media declarada. 2015	11.504,00
Catastro inmobiliario	
IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2017	20.676
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2017	3.754
Número de parcelas catastrales: Solares. 2017	827
Número de parcelas catastrales: Parcelas edificadas. 2017	8.087
Impuesto de Actividades Económicas	
Situaciones de alta en actividades empresariales. 2016	2.424
Situaciones de alta en actividades profesionales. 2016	262
Situaciones de alta en actividades artísticas. 2016	6



En cuanto a Dotaciones Sanitarias, Arcos cuenta en la actualidad con 4 Centros de Atención Primaria (Centros de Salud) y 11 Farmacias en servicio.

Los Centros de Atención Primaria constituyen el primer nivel de acceso ordinario de la población al Sistema Sanitario Público de Andalucía y se caracteriza por prestar atención integral a la salud.

Arcos de la Frontera constituye una de las Zonas Básicas de Salud dentro del Distrito de Atención Primaria de Sierra de Cádiz, que incluye junto con el propio municipio a Villarmartín, Olvera, Ubrique y Alcalá del Valle, según el Mapa de Atención Primaria de Salud de Andalucía publicado por el

Servicio Andaluz de Salud (Orden de 7 de junio de 2002 por la que se actualiza el Mapa de Atención Primaria de Salud de Andalucía).

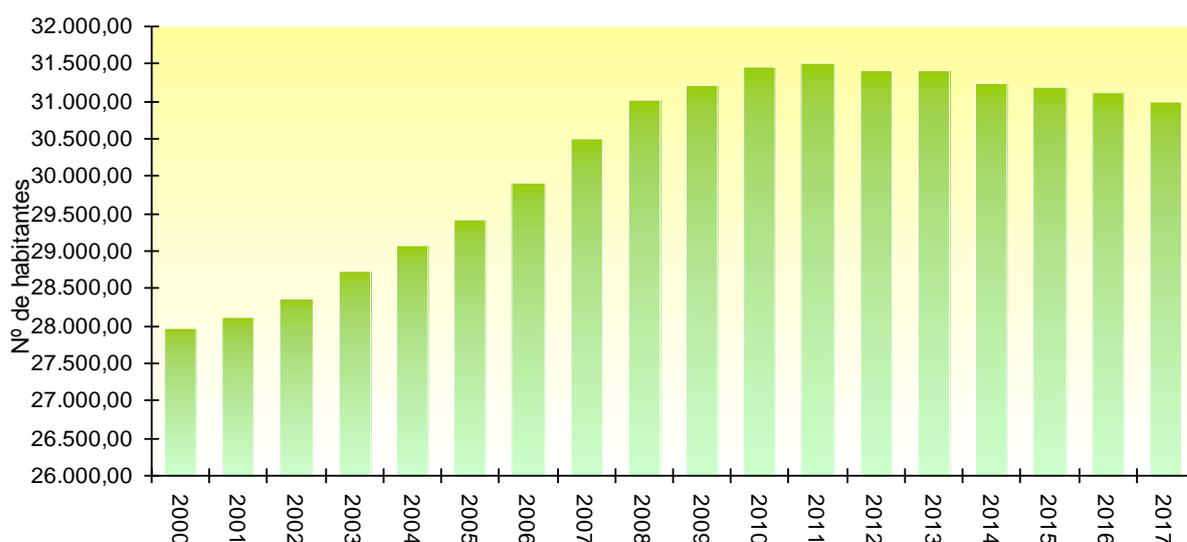
Por otro lado, señalar que en Arcos de la Frontera no se encuentran áreas socialmente desfavorecidas, según la Orden de 13 de junio de 2016, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud, es decir, dentro de las incluidas como Zonas con Necesidad de Transformación Social en el Anexo I del Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social, por lo que puede considerarse que ni en este ámbito ni en su entorno cercano se encuentran poblaciones de especial vulnerabilidad por motivos socioeconómicos.

b.1. Análisis poblacional.

En 2017, el municipio de Arcos cuenta con una población de 30.983 habitantes con una edad media de 40,2 años, ligeramente inferior a la alcanzada por la media andaluza, que se sitúa en 41 años. Su población se distribuye equilibradamente en 15.515 hombres (50,08%) y 15.468 mujeres (49,92%).

Atendiendo a la evolución reciente de la población arcense y según datos del padrón municipal, desde comienzos del siglo XXI el municipio ha sufrido un aumento progresivo de la población hasta 2011, a partir de ahí se estabiliza, siendo ligeramente decreciente hasta el año 2017.

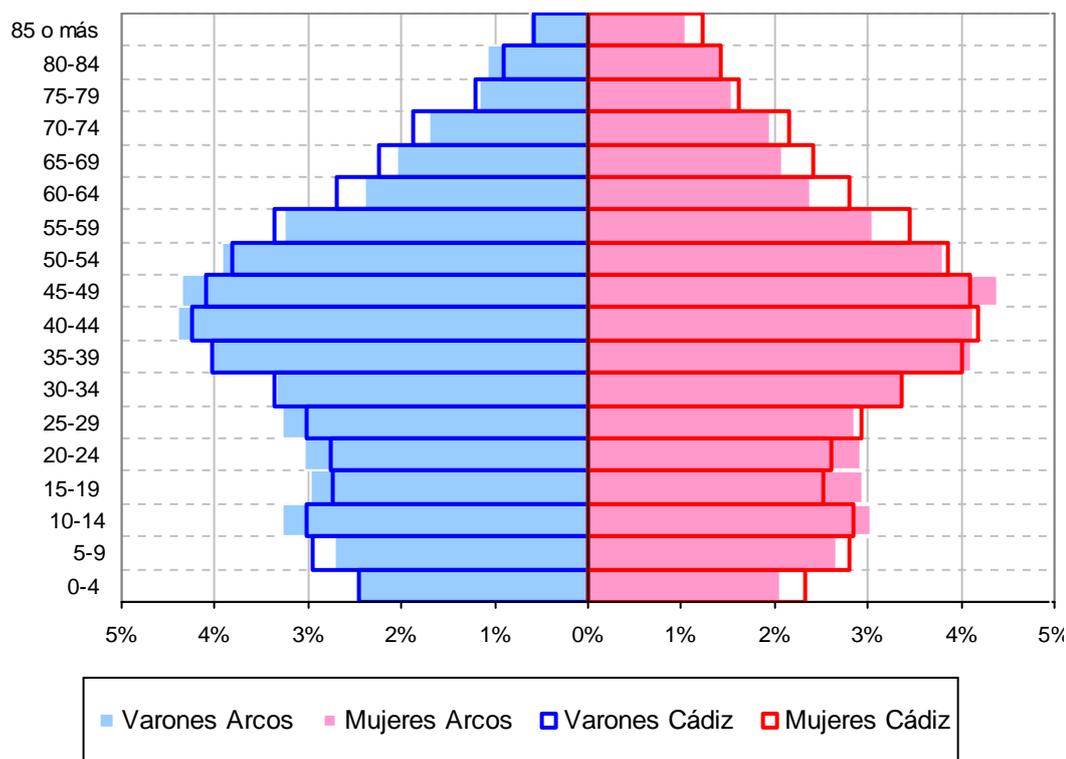
Evolución reciente de la población del municipio de Arcos. (2000 - 2017)



Fuente: IECA y elaboración propia.

Los datos más recientes habilitados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía en cuanto a grupos quinquenales de población por edad y sexo en el municipio de Porcuna datan de 2017. Se han comparado dichos datos con los correspondientes a la provincia de Jaén, conformando la siguiente pirámide de población.

Pirámide de población comparativa Municipio de Arcos y Provincia de Cádiz (2017)



Fuente: IECA y elaboración propia.

La pirámide de población arcense comparte similitudes con la situación promedio alcanzada en su entorno provincial, siendo Arcos una población ligeramente más joven que la media provincial. En general, ambas figuras muestran una figura regresiva, en la línea de la tendencia española actual, marcada por el aumento poblacional del periodo comprendido entre los años 1950 – 1970, el aumento de la esperanza de vida, la componente migratoria y por el descenso y control paulatino de la natalidad a partir de los años 80.

Los porcentajes de uno y otro espacio territorial proporcionan pirámides de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional.

En el caso del municipio, esta regresión se hace menos más evidente presentando una base algo más ancha, debido a la reducción más acusada de la

natalidad; y una cima más estrecha, debido al mayor envejecimiento de la población; y una menor proporción de población adulta en las cohortes de 25 a 44 años, debido a la emigración de población joven en edad de trabajar.

El reparto poblacional según grandes grupos de edad es el siguiente:

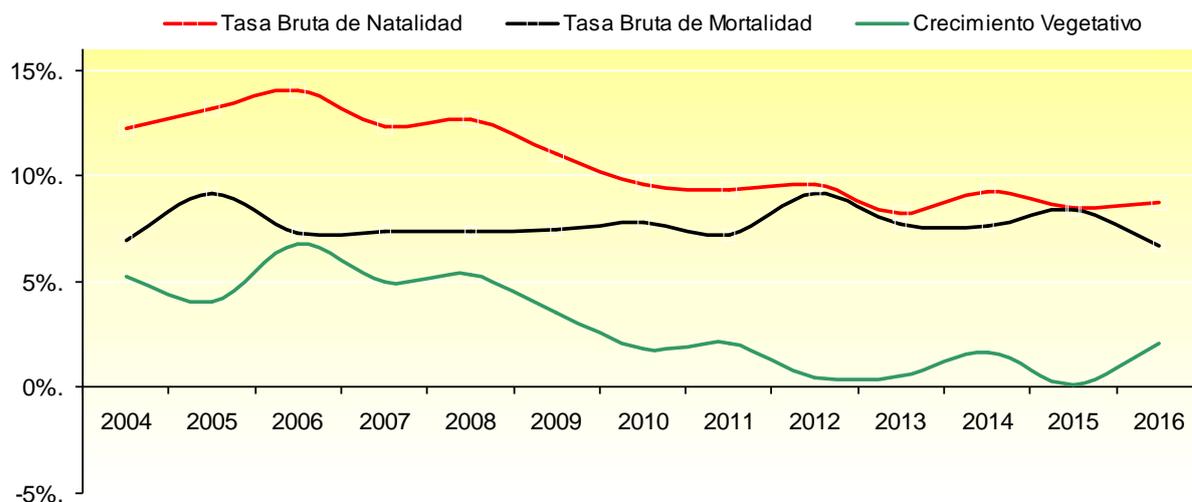
GRANDES GRUPOS DE EDAD SEGÚN ÁMBITOS. AÑO 2016.		
	Cádiz	Arcos
0-14	16,41	16,23
15-44	39,74	41,47
45-64	28,17	27,62
más de 65	15,68	14,69

El municipio presenta unos porcentajes que evidencian el mayor envejecimiento que sufre respecto a la situación media alcanzada en su entorno provincial. Las diferencias más acusadas se observan en el grupo de ancianos que adquiere una mayor proporción en detrimento, sobre todo, del grupo de jóvenes.

En relación al crecimiento vegetativo, en la siguiente tabla se comparan las cifras alcanzadas en el municipio y en su entorno provincial. Tal y como se observa, el municipio mantiene un crecimiento vegetativo estancado en unas cifras muy bajas, donde las defunciones son superiores a los nacimientos, con una fuerte disminución en el tiempo, por lo que la tendencia es decreciente.

CRECIMIENTO VEGETATIVO												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Arcos	152	119	202	153	166	111	57	66	14	16	52	5
Cádiz	5.158	5.256	6.370	6.119	5.600	5.104	4.841	4.070	3.138	2.424	2.760	1.693

Movimientos naturales de la población en Arcos (2004 - 2015)



Fuente: IECA y elaboración propia.

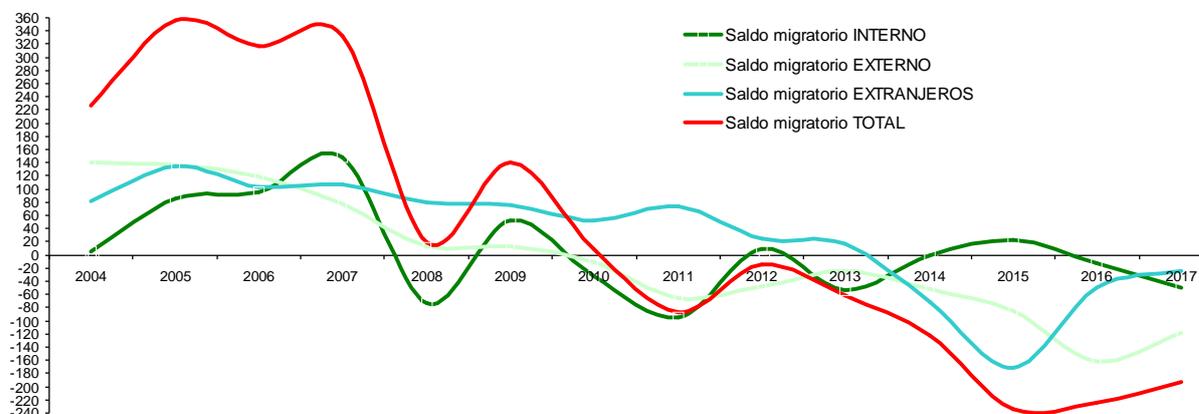
Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

A continuación se analiza el saldo migratorio total (interno, externo y extranjero) en Arcos para el periodo 2004 - 2017. El saldo migratorio interno, externo y extranjeros se obtiene tras calcular la diferencia entre inmigrantes y emigrantes, refiriéndose en el primer caso, a las migraciones que se originan entre el municipio en cuestión y cualquier municipio de Andalucía; en el segundo, a las migraciones entre el municipio y cualquier municipio de España; y en el tercer caso, a las migraciones entre el municipio y cualquier país extranjero.

El saldo migratorio total presenta un balance general negativo durante el periodo observado. Presenta un comportamiento algo irregular, con salidas y entradas de población siguiendo una tendencia decreciente que se ve acentuada desde el año 2012.

Movimientos migratorios en Arcos (2004 - 2017)

	Saldo migratorio INTERNO	Saldo migratorio EXTERNO	Saldo migratorio EXTRANJEROS	Saldo migratorio TOTAL
2004	5	141	81	227
2005	86	136	135	357
2006	95	118	104	317
2007	148	78	107	333
2008	-74	13	79	18
2009	52	13	76	141
2010	-32	-11	53	10
2011	-95	-66	74	-87
2012	9	-48	24	-15
2013	-53	-25	17	-61
2014	0	-51	-72	-123
2015	22	-85	-171	-234
2016	-13	-161	-50	-224
2017	-49	-118	-25	-192



Fuente: IECA y elaboración propia.

Los datos sobre la relación entre residencia y lugar de nacimiento de la población residente en Arcos para el año 2017 reflejan que la gran mayoría (cerca del 77%) ha nacido en el mismo municipio. Si además se suman los nacidos en la misma provincia la cifra supera el 90%.

El porcentaje de población extranjera es del 2,6%, siendo la nacionalidad predominante la inglesa.

Relación entre residencia y lugar de nacimiento de la población residente en Arcos
(2017)

	Población	%
En el mismo municipio	23 811	76,9
En otro municipio, misma provincia	4 395	14,2
En otro municipio, misma CCAA, distinta provincia	875	2,8
En otro municipio, distinta CCAA	1 087	3,5
En el extranjero	815	2,6

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

b.3. Mercado de trabajo.

El número de parados en el municipio de Arcos según datos de 2017 en relación a las medias anuales procedentes de los Servicios Públicos de Empleo se contuvo en un 16,52% de su población total. En relación con la población en edad de trabajar, las personas paradas representan el 23,9% de las mismas. Se trata de una cifra bastante elevada aunque si se compara con la alcanzada a nivel provincial, donde se registraron unos porcentajes de paro, del 12,74% en relación a la población total provincial y del 18,76% en relación a la población en edad de trabajar.

Atendiendo a los sectores de actividad económica, se observa como Arcos es un municipio orientado al sector servicios. En este sentido y atendiendo al número de contratos registrados por sector para el año 2016, se observa que el sector agrícola aglutina al 75% de los contratos, significativamente superior que la media provincial donde se alcanza el 63,6%; el sector agrícola recoge el 9,8% de los contratos, alcanzando la media provincial un valor del 18,8%; la construcción alcanza a su vez un valor inferior en el municipio con respecto a la provincia, un 8,97 frente a un 14,3% respectivamente; y por último, la industria alcanza un valor superior en el entorno municipal, del 6,56% frente a un valor provincial del 3,39% en el municipio.

El número de establecimientos por actividad económica no refleja una situación muy distinta de la alcanzada como media en el resto de municipios que componen la provincia, registrando un mayor número de establecimientos las actividades de Comercio, seguido de Servicios sanitarios, Educativos y resto de Servicios, la industria, la Hostelería y la Construcción.

El porcentaje de afiliados a la Seguridad Social respecto al total de residentes en este ámbito del municipio asciende al 28,94%. Si bien, en relación a la población en edad de trabajar, se trataría del 41,9%.

b.2. Análisis poblacional del entorno de la Modificación Puntual.

Tal y como se indicó anteriormente, interesa identificar la población potencialmente afectada como consecuencia de la puesta en marcha de la Modificación Puntual. A priori, se considerará como población potencialmente afectada la que reside dentro de un radio de 1.000 m medidos desde el perímetro de la superficie donde se desarrolla la Modificación Puntual, a esta superficie se la denominará entorno de afección.



En rojo: ámbito donde se desarrolla la Modificación Puntual.

En azul: entorno de afección. Considerando un radio de 1.000 m desde el perímetro exterior de la Modificación Puntual.

En el esquema se representa a su vez una cuadrícula de 250 x 250 m suministrada por el Instituto de Estadística y Cartografía contenedora de información geoestadística que servirá de utilidad para la caracterización socioeconómica del ámbito en cuestión. De este modo, se seleccionan aquellas cuadrículas que entran dentro (al menos en más del 50% de su superficie) de la línea que marca el entorno de afección de la Modificación Puntual.

Se observa cómo la población potencialmente afectable abarca a parte de la residente tanto en el núcleo principal de Arcos como a población residentes en el ensanche urbano y en diseminados.

La población dentro del entorno de afección asciende a un total de 9.172 habitantes residentes, lo que representa el 29,63% de la población total. De estos 9.172 habitantes, el 16% son jóvenes menores de 15 años, un 66% corresponde a la población en edad de trabajar y el 18% son ancianos mayores de 66 años. En comparación con el resto del municipio la población de este ámbito presenta una estructura más envejecida, con algo más de población mayor de 65 años y menos en población en edad de trabajar.

Grandes grupos de edad de la población potencialmente afectada y resto de la población municipal.

GRANDES GRUPOS DE EDAD EN %		
	POB. POT. AFECTADA	Arcos de la Frontera
0-14	16	16
15-64	66	69
más de 65	18	15

El porcentaje de población extranjera respecto al total de residentes en el entorno de afección se sitúa en tan solo un 1,09%, de los cuales un 73% son de otras nacionalidades, el 19% de la UE y el 8% de Magreb.

PROCEDENCIA DE LA POBLACIÓN	
Población con nacionalidad española	9.072
Extranjeros	100
Procedentes de la UE	19
Procedentes del Magreb	8
Procedentes de Latinoamérica	0
Otras nacionalidades	73

El porcentaje de afiliados a la Seguridad Social respecto al total de residentes en el entorno de afección asciende al 23%. Si bien, en relación a la población en edad de trabajar corresponde al 36% de la población. Entre estos, el 77% son trabajadores por cuenta ajena, mientras que el 18% son autónomos.

El porcentaje de residentes perceptores de pensiones contributivas de la Seguridad Social respecto al total de residentes en el ámbito se cita en un 18%.

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL Y PERCEPTORES DE PENSIONES CONTRIBUTIVAS	
Total de afiliados a la Seguridad Social	2135
Afiliados a la SS por cuenta ajena	1634
Afiliados a la SS por cuenta propia	382
Perceptores de pensiones contributivas	1875

c) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

c.1 Identificación de los Determinantes.

El Decreto 169/2014, en su artículo “2. Definiciones” entiende por: “c) Determinantes de la salud: Conjunto de factores del medio físico, social y económico en el que trabajan y viven las personas y que inciden en el estado de salud individual y colectiva.”

En primer lugar se identifican los impactos sobre los determinantes en la salud y, posteriormente, se determinan cuales de esos impactos sobre los determinantes podría originar un impacto significativo en la salud.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se tendrán en cuenta, en todo momento, las siguientes “reglas generales”:

(I) Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.

(II) Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores sobre algún grupo de población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo es cualitativo, si bien se acompaña de una breve memoria en la que se explican los motivos, basados en experiencias similares realizadas y/o en la consulta de bases de datos de intervenciones en materia de

urbanismo y salud, que han llevado a la selección de un determinado valor (categorizados como Alto, Medio o Bajo).

Para la valoración cualitativa del efecto se ha atendido a los siguientes contenidos:

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

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta una tabla con los criterios de valoración en cada una de las columnas:

	BAJA	MEDIA	ALTA
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.

Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.
--------------------	--	--	---

A continuación se presenta una lista de chequeo en la cual aparecen desglosados una serie de determinantes según el área en el que se engloban. De esta forma se valora si el instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones sobre los mismos, señalando un efecto significativo o no significativo.

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES/ ESPACIOS VACÍOS/ ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	-	-	-	-
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	-	-	-	-
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto	-	-	-	-

islas de calor.				
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	-	-	-	-
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	-	-	-	-
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	-	-	-	-
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIGNIFICANTE
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	-	-	-	-
3. Accesibilidad a transporte público.	-	-	-	-
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	-	-	-	-
5. Niveles de accidentalidad ligados al tráfico.	-	-	-	-
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	-	-	-	-
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	-	-	-	-
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	-	-	-	-
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	-	-	-	-
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	-	-	-	-
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	-	-	-	-
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	-	-	-	-
METABOLISMO URBANO				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	-	-	-	-
2. Cercanía o intensidad de fuentes de Contaminación acústica a población.	-	-	-	-
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	-	-	-	-
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	-	-	-	-

5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	-	-	-	-
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	-	-	-	-
CONVIVENCIA SOCIAL				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	-	-	-	-
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	-	-	-	-
3. La habitabilidad del espacio público.	-	-	-	-
4. El empleo local y el desarrollo económico.	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICANTE
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	-	-	-	-
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	-	-	-	-
7. Red de equipamientos básicos	-	-	-	-
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	-	-	-	-
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	-	-	-	-
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	-	-	-	-
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	-	-	-	-
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	-	-	-	-
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	-	-	-	-

MOBILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

La Modificación Puntual propicia la ampliación o instalación de construcciones con uso comercial. La ejecución de alguna ampliación o la apertura de una nueva instalación, previsiblemente llevará aparejado un aumento de desplazamientos de vehículos a motor, especialmente relacionada con un aumento de la plantilla de trabajadores y con un aumento de la superficie comercial.

Valoración NO SIGNIFICANTE.

- Probabilidad BAJA: La Modificación Puntual no supone un aumento inmediato del tráfico. Lo que pretende la MP es la creación de un nuevo escenario normativo que facilite la implantación de nuevas instalaciones o la ampliación de las existentes en aquellos suelos cercanos a los usos urbanos.

- Intensidad BAJA: Cada nueva implantación o ampliación deberá superar el trámite de declaración de utilidad pública e interés social así como el procedimiento de prevención ambiental que le corresponda por lo que se considera que la modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

- Permanencia BAJA: En cualquier caso, las afecciones que sobre este determinante puedan derivarse de la implantación de la Modificación Puntual se manifestarán de forma paulatina, pudiendo atenuarse sus efectos mediante la aplicación de medidas correctoras (movilidad sostenible) que corrijan los efectos que puedan verse potenciados en el futuro o en situaciones puntuales.

CONVIVENCIA SOCIAL.

El empleo local y el desarrollo económico.

La mayoría de las industrias agropecuarias existentes en Porcuna, que demandan una posibilidad de instalación y modernización, se encuentran a menos de 500 m del suelo urbano o urbanizable, viendo limitada esta posibilidad. La nueva ordenación viene a responder a las necesidades y exigencias actuales de la agricultura y su industria, que son el motor económico del municipio.

Valoración SIGNIFICANTE.

- Probabilidad ALTA: Es bastante probable que ante la demanda de ampliación por parte de las instalaciones comerciales, se potencie el empleo y el desarrollo económico del municipio. Si bien la modificación del contexto económico local depende de la coyuntura económica regional.

- Intensidad MEDIA: La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por aspectos como el modo de implantación o la coyuntura económica local y regional.

- Permanencia ALTA: El desarrollo económico y la generación de empleo que se pueda impulsar a través de la Modificación Puntual se añadirá y complementará con el actual entramado comercial del municipio.

En resumen, los determinantes identificados son los siguientes:

CONVIVENCIA SOCIAL
MOBILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

Los impactos potenciales sobre la salud de la población los siguientes:

CONVIVENCIA SOCIAL
El empleo local y el desarrollo económico
MOBILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

	Efecto negativo
	Efecto positivo

c.2 Análisis Preliminar.

Se acomete a continuación un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud de la población afectable por la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones contempladas en la Modificación Puntual.

El empleo local y el desarrollo económico.-

La MP pretende adaptar las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario, posibilitando la aplicación de ordenanzas de edificación, la ampliación de la superficie construida de uso terciario.

En este contexto, contribuye a ampliar la superficie comercial, por lo que tanto en la fase de construcción como en la de desarrollo se crearán nuevos puestos de empleo, favoreciendo la reducción de las elevadas cifras de paro del municipio.

Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

Un aumento de la superficie terciaria conlleva un aumento de desplazamientos, tanto de los propios trabajadores como de los clientes, lo que supone un aumento de las emisiones. No obstante, la construcción del parking bajo rasante con acceso directo desde la carretera facilitará la fluidez del tráfico, evitando

retenciones y molestias para los habitantes más próximos. Además Arcos de la Frontera cuenta con un plan de movilidad sostenible, en el que se incluye el trayecto en bus hasta El Retiro y accesibilidad mediante carril bici.

c.3 Conclusiones del análisis preliminar. Valoración de la relevancia.

A continuación se valora, mediante la integración de toda la información anteriormente recopilada, si resulta posible descartar la existencia o no de un impacto significativo sobre la salud o sobre las inequidades en salud como consecuencia de la implementación de la Modificación Puntual.

Para este análisis se subdividen los factores o variables en dos tipos: los factores propios de la actuación y otros propios del entorno. Así, los factores propios de la actuación (asociados a la intensidad, probabilidad y efectividad de los efectos) se entienden como condición necesaria para que exista un impacto significativo, mientras que los propios del entorno (los asociados a población expuesta) serían condiciones suficientes. De acuerdo a este criterio, el dictamen (es decir, si el impacto es significativo o no) se realiza a partir de la valoración de estos factores, basándose en la toma en consideración de:

- El nivel de valoración más bajo entre los factores propios de la actuación.
- El nivel más alto en los factores propios del entorno o de propios del entorno.

El contenido de la tablas resultantes de la valoración se realiza de manera cualitativa con base en experiencias similares realizadas por el equipo redactor.

En relación a los contenidos a valorar en cada una de las columnas:

Tabla factores propios de la actuación:

- Impacto potencial: intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.
- Nivel de certidumbre: grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza con que organismos nacionales e internacionales se han pronunciado al respecto).

- Medidas de protección o promoción: existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.

Tabla factores propios del medio:

- Población total: magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños).

- Grupos vulnerables: poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.

- Inequidades en distribución: poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.

- Preocupación ciudadana: aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

El siguiente cuadro aúna los criterios de valoración en cada una de las columnas y una tabla con los criterios de decisión de la significancia:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Impacto Potencial	Efectos leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar.	Pueden modificar la incidencia o los síntomas / efectos de enfermedades no graves, así como la incidencia de lesiones no incapacitantes.	Pueden alterar positiva o negativamente de forma significativa los AVAD*, la incidencia de enfermedades graves (que exijan hospitalización, crónicas, brotes agudos...) o lesiones incapacitantes

Nivel de Certidumbre	Artículos y estudios publicados. Evidencia obtenida por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona	Metanálisis, revisiones sistemáticas, análisis comparativos, etc Aspectos incorporados en legislación de otros países Recomendaciones de organismos internacionales	Pronunciamiento claro de organismos internacionales de reconocido prestigio (IARC, OMS, SCENIHR, EPA, etc) Aspectos Incorporados en legislación /planes de acción propios
Medidas de protección o promoción	Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original.	Las medidas de protección o potenciación Implementadas sólo pueden reducir parcialmente o atenuar los efectos de acuerdo con la evidencia sobre intervenciones Existen medidas de reconocida eficacia que son competencia de la Admon que promueve el plan y se han previsto pero no pueden implementarse en el proyecto por no tener reflejo en la planificación urbanística.	No existen medidas de reconocida eficacia, o bien éstas no dependen de la Admon que promueve el plan o, siendo competencia de esta Administración, no está prevista su implementación
Población total	La exposición suele ser de corta duración / Intermitente / afecta a un área pequeña y/o a un pequeño número de personas, por ejemplo menos de 500 habitantes.	La exposición puede ser más duradera e Incluso intermitente / afecta a un área relativamente localizada y/o a un número significativo de personas, por ejemplo entre 500 y 5000 habitantes.	La exposición es de larga duración o permanente o afecta a un área extensa y/o un número importante de personas, por ejemplo más de 5000 habitantes o a la totalidad de habitantes del municipio

<p>Grupos Vulnerables</p>	<p>No se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas (edad, sexo, personas con discapacidad o en riesgo de exclusión social, personas inmigrantes o minorías étnicas).</p>	<p>Existe una comunidad de personas que puede considerarse grupo vulnerable para este determinante pero se distribuyen de forma no concentrada por el espacio físico o si se concentran en un espacio geográfico común, éste no tiene un tamaño significativo.</p>	<p>Existen comunidades de personas que pueden considerarse grupo vulnerable para este determinante pero además o bien se concentran en un espacio común de tamaño significativo / varios espacios menores, o bien se trata de comunidades que concentran más de dos o tres factores de vulnerabilidad.</p>
<p>Inequidades en Distribución</p>	<p>No se han documentado inequidades significativas en la distribución (previa o posterior a la implementación del plan] de los impactos o los mismos ayudan a atenuar las Inequidades que existían previamente a la implementación del plan.</p>	<p>Se prevén inequidades en la distribución de los impactos tras la implementación del plan bien porque los generen sus determinaciones o porque las mismas no puedan atenuar las inequidades preexistentes</p>	<p>Se prevé que las determinaciones del plan puedan reforzar las Inequidades existentes o generar Inequidades significativas que afectan a grupos vulnerables por razones sociales o demográficas.</p>

Preocupación Ciudadana	Se han realizado suficientes medidas de fomento de la participación y no se ha detectado una especial preocupación de la ciudadanía respecto a este tema	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema pero o bien no es generalizada o no puede conocerse con exactitud este dato al no haberse conseguido una participación significativa de la misma por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema de forma generalizada o en colectivos organizados / vulnerables / afectados por inequidades previas. No se han realizado más medidas de participación de la ciudadanía que las previstas en la tramitación administrativa del plan.
-------------------------------	--	---	---

*Los AVAD son una estimación de los años perdidos por muerte prematura más los años vividos con discapacidad.

De este modo, se presentan las siguientes tablas de valoración:

Tabla 1. Factores propios de la actuación:

DETERMINANTES Efectos	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN			
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección Promoción	Dictamen
CONVIVENCIA SOCIAL				
El empleo local y el desarrollo económico	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.				
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO

Tabla 2. Factores propios del entorno:

DETERMINANTES Efectos	FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO				
	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen
CONVIVENCIA SOCIAL					
El empleo local y el desarrollo económico	MEDIO	ALTO	BAJO	ALTO	ALTO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS					
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO

Tabla 3. Impactos globales:

DETERMINANTES Efectos	DICTAMEN FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN	DICTAMEN FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO	IMPACTO GLOBAL
CONVIVENCIA SOCIAL			
El empleo local y el desarrollo económico	MEDIO	ALTO	SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS			
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO

A continuación se realiza un breve resumen de los motivos que han generado tal valoración:

El empleo local y el desarrollo económico.- Se considera que tendrá un potencial de impacto positivo medio y dependiente de su modo de implantación. Se estima que medidas que favorezcan el mantenimiento y expansión económica del entorno comercial de Arcos permitirán incidir de manera positiva en el desarrollo económico de la zona. El nivel de certidumbre se refleja de los datos económicos entorno al comercio, que es uno de los principales motores económicos de la zona. La exposición de la población podrá ser significativa, aunque debido al planteamiento

continuista de la modificación (crecimiento natural del comercio) se considera de efecto paulatino y moderado.

Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.- Se considera que no tendrá impacto ya que se promueve la movilidad sostenible en el municipio. Como medida para el tráfico que hubiere, se estima la entrada y salida del parking directamente a la carretera para evitar retenciones y molestias tanto a conductores como a vecinos.

d) CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.

En conclusión, la “Modificación Puntual nº 57 del PGOU de Arcos de la Frontera” no provoca efectos negativos sobre la salud del conjunto de la población potencialmente afectable. Al contrario, conlleva efectos positivos destacando el empleo local y el desarrollo económico del municipio.

e) DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

Objetivos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera fue Aprobado definitivamente en 1994 si bien, el 24 de abril de 2000 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 19 del PGOU, mediante la cual se cambia la clasificación del suelo afectado por la Modificación Puntual Nº 57, pasando a ser Suelo Urbano con la calificación de Terciario. La superficie es de 32.186 m². El Centro Comercial obtuvo la licencia de obras en 2000.

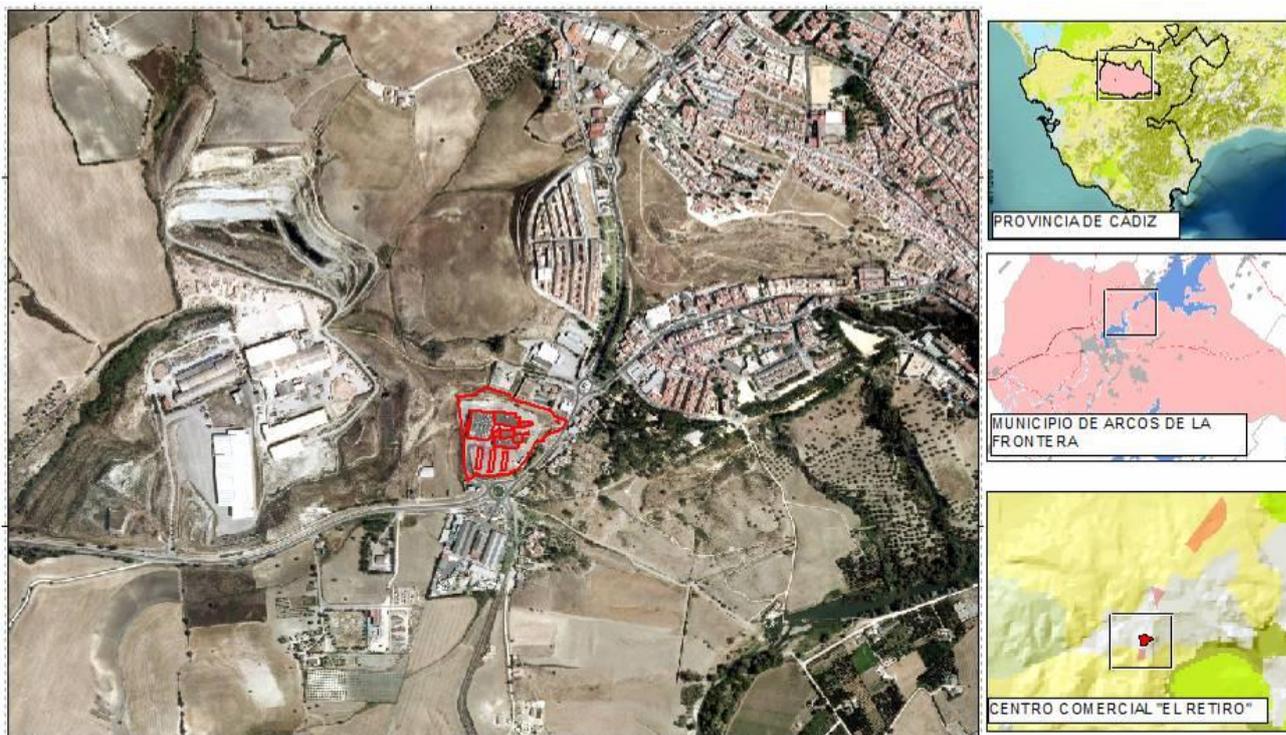
La “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DEL SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA DE USO TERCIARIO EN “EL RETIRO” tiene por objeto modificar las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como Suelo Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº 19 del PGOU, posibilitando la ampliación de la superficie construida en uso terciario y la construcción de un parking bajo rasante de dos plantas con acceso directo desde la carretera.

Por tanto, los objetivos principales que se plantean son:

- Ampliar las alineaciones hasta los límites establecidos en los planos de ordenación de la parcela clasificada como urbano con la calificación de terciario de la MP nº 19 del PGOU. Aumentando la superficie de parcela edificable de 7.500 a 15.149 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 30.298 m².
- Construcción de dos plantas de sótano bajo rasante actual de la parcela, de acuerdo con lo establecido en la ordenanza de edificación del planeamiento vigente.

Área geográfica de ubicación

La Modificación Puntual se desarrolla sobre el área ocupada por el Centro Comercial “El Retiro”, junto a la antigua carretera Jerez-Cartagena, concretamente en la parcela 7907401TF4770N0001AE.



Principales acciones o ejes de actuación.

La necesidad de mejorar la disponibilidad de suelo terciario en la zona de acceso a la población de Arcos de la Frontera, posibilitando el complemento de actividades terciarias, necesarias para la población no solo de Arcos de la Frontera,

sino de toda la comarca de la Sierra de Cádiz, en esa zona por su accesibilidad y facilidad de movilidad sin afectar al interior del casco urbano ya saturado.

Se persigue por tanto, modificar las alineaciones y posibilitar una altura de B+I ampliando la superficie construida de uso terciario y dos plantas bajo rasante actual para aparcamientos con un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos, con acceso directo desde la antigua carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Frontera, mejorando la movilidad y accesibilidad al espacio comercial.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.

El municipio de Arcos de la Frontera se localiza en la provincia de Cádiz. Posee una población de 30 983 habitantes (INE, 2017). Es le municipio más poblado de la comarca de Sierra de Cádiz y también el mas extenso. Es un importante lugar para el turismo interior y la industria comarcal, y tiene una posición estratégica entre la campiña jerezana y la Serranía.

Atendiendo con la evolución reciente de la población arcense y según los datos del padrón municipal, desde comienzos del siglo XXI el municipio ha sufrido un aumento progresivo de la población hasta 2011, donde comienza una tendencia ligeramente decreciente hasta 2017.

Agrupados en grandes grupos de edades, el municipio presenta unos porcentajes que revelan una población algo más envejecida que la provincial.

En relación al crecimiento vegetativo, se comparan las cifras alcanzadas en el municipio y en su entorno provincial.

El municipio mantiene un crecimiento vegetativo estancado en unas cifras muy bajas, donde las defunciones son superiores a los nacimientos, con una fuerte tendencia decreciente.

El saldo migratorio total presenta un balance general negativo durante el periodo observado. Presenta un comportamiento algo irregular, con salidas y entradas de población siguiendo una tendencia decreciente que se ve acentuada desde el año 2012.

El número de parados en el municipio para el año 2017 se contuvo en 16,52%, que en relación a la población en edad de trabajar se corresponde a un 23,9%. Atendiendo a los sectores de actividad económica, se observa como el 75% de los contratos pertenecen al sector servicios.

Análisis poblacional del entorno de la Innovación.

La población dentro del entorno de afección son residentes del ensanche urbano de Arcos y de diseminados. Esta población asciende a un total de 9 172 habitantes, lo que representa a un 29,63% de la población total del municipio de Arcos de la Frontera.

El porcentaje de población extranjera respecto al total de residentes en el entorno de afección se sitúa en tan solo un 1%.

El porcentaje de afiliados a la Seguridad Social respecto al total de residentes en el entorno de afección asciende al 23%, que en relación a la población en edad de trabajar corresponde a un 36%, de los cuales el 77% son trabajadores por cuenta ajena y el 17% son autónomos, mientras que el porcentaje de residentes perceptores de pensiones contributivas de la seguridad social es de un 18%.

IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

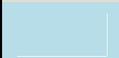
Identificación de los Determinantes.

Los determinantes identificados son los siguientes:

CONVIVENCIA SOCIAL
MOBILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

Los impactos potenciales sobre la salud de la población los siguientes:

CONVIVENCIA SOCIAL
El empleo local y el desarrollo económico
MOBILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

	Efecto negativo
	Efecto positivo

Análisis Preliminar.

Se acomete a continuación un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud de la población afectable por la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones contempladas en la Modificación Puntual.

Tabla 1. Factores propios de la actuación:

DETERMINANTES Efectos	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN			
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección Promoción	Dictamen
CONVIVENCIA SOCIAL				
El empleo local y el desarrollo económico	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.				
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO

Tabla 2. Factores propios del entorno:

DETERMINANTES Efectos	FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO				
	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen
CONVIVENCIA SOCIAL					
El empleo local y el desarrollo económico	MEDIO	ALTO	BAJO	ALTO	ALTO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS					
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO

Tabla 3. Impactos globales:

DETERMINANTES	DICTAMEN FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN	DICTAMEN FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO	IMPACTO GLOBAL
Efectos			
CONVIVENCIA SOCIAL			
El empleo local y el desarrollo económico	MEDIO	ALTO	SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS			
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO

A continuación se realiza un breve resumen de los motivos que han generado tal valoración:

El empleo local y el desarrollo económico.- Se considera que tendrá un potencial de impacto positivo medio y dependiente de su modo de implantación. Se estima que medidas que favorezcan el mantenimiento y expansión económica del entorno comercial de Arcos permitirán incidir de manera positiva en el desarrollo económico de la zona. El nivel de certidumbre se refleja de los datos económicos entorno al comercio, que es uno de los principales motores económicos de la zona. La exposición de la población podrá ser significativa, aunque debido al planteamiento continuista de la modificación (crecimiento natural del comercio) se considera de efecto paulatino y moderado.

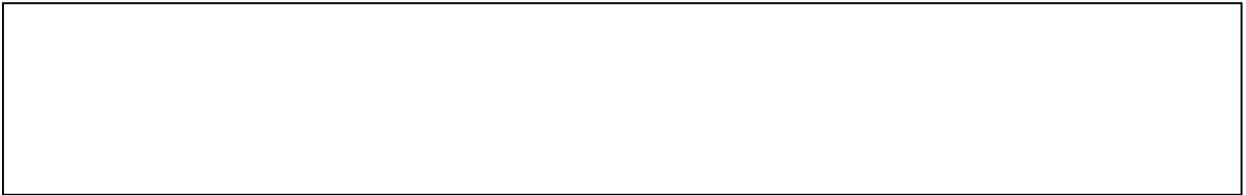
Impacto en la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.- Se considera que no tendrá impacto ya que se promociona la movilidad sostenible en el municipio. Como medida para el tráfico que hubiere, se estima la entrada y salida del parking directamente a la carretera para evitar retenciones y molestias tanto a conductores como a vecinos.

En **CONCLUSIÓN**, la “Modificación Puntual nº 57 del PGOU de Arcos de la Frontera” no provoca efectos negativos sobre la salud del conjunto de la población potencialmente afectable. Al contrario, conlleva efectos positivos destacando el empleo local y el desarrollo económico del municipio.

f) AUTORÍA Y FIRMAS.

El presente Documento de Valoración del Impacto en la Salud de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EN “EL RETIRO”, ha sido realizado por Enrique Domínguez Cantero (Ambientólogo).

FIRMAS:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the signatures of the authors.

3.9. Informe Ambiental Estratégico (02/06/2020).

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T. AGRIC. GAN., PESCA Y D.S. CA	
	202099900501660 - 04/06/2020	
	Registro Auxiliar DP. PREVENCIÓN Y CONT. AMB. CA.	
E N T R A D A	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRA. CÁDIZ SECRETARÍA GENERAL	
	Registro General	
	11 JUN 2020	
	NÚMERO 4937	ASOCIADO JAB

EXCMO. AYUNTAMIENTO

**11630 – ARCOS DE LA FRA.
(Cádiz)**

Ref.: PLC/AJRR - Prevención y Control Ambiental.
Expte: EAE-S 09/2019
Asunto: Rdo. Informe Ambiental Estratégico -
M.P. N.º 57 PGOU Arcos de la Fra. Ampl. Centro Comercial El Retiro

Adjunto se remite Informe Ambiental Estratégico de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, tramitado conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Por delegación de firma:
El Jefe del Servicio de Protección Ambiental
(Resolución de 12 de febrero de 2020)



Fdo.: Pablo Lovera Candela.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02



FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	03/06/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	640xu792GGSH7Zwawh04+ALwqbHAIW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y
DESARROLLO SOSTENIBLE
Delegación Territorial en Cádiz

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA
	202099900501660 - 04/06/2020
	Registro Auxiliar DP. PREVENCIÓN Y CONT. AMB. - CA CÁDIZ

DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	03/06/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	64oxu792GGSH7ZwWh04+AlwqbHAIw	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ) AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO.

Nº Expediente: EAE-S/09/2019

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 14/06/2019, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO.

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómico mediante la citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la *Ley 3/2015*, quedó regulada en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	31/05/2020	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	640xu8763XNYUETDybvDMMYSc3Tth0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la M.P. N° 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRA. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.a) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 3 de junio de 2019, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la M.P. N° 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 14 de junio de 2019, del Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, para la M.P. N° 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, como órgano ambiental, sometió la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental.

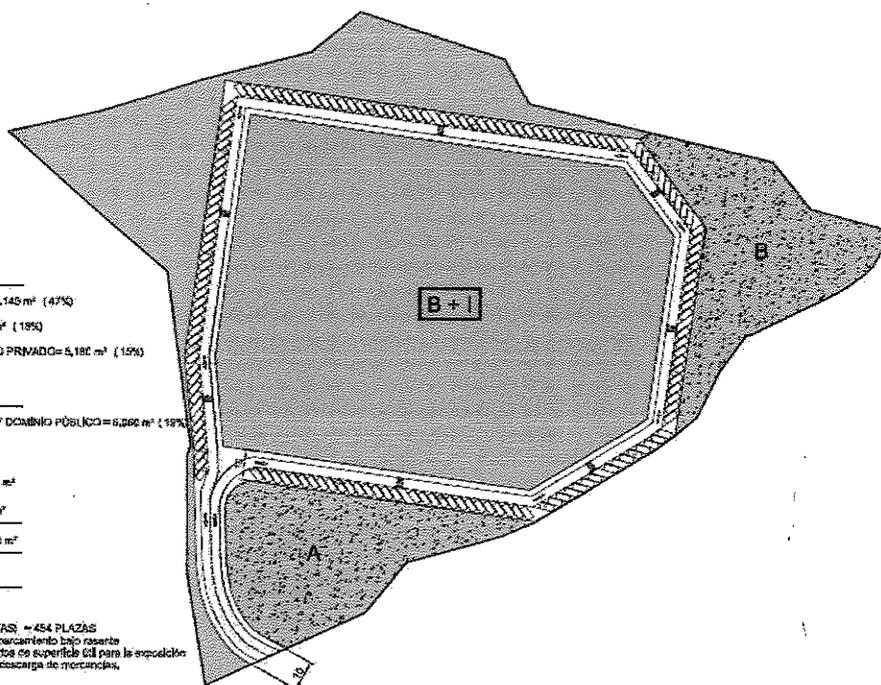


FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	31/05/2020	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	640xu8763XNYUETDybvDMYSc3Tth0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		17/06/2019	10/09/2019
Ecologistas en Acción		17/06/2019	-
AGADEN		17/06/2019	-
Germán Márquez Ruiz		-	14/01/2020
D.T. Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible	Dpto. Vías Pecuarias	17/06/2019	16/04/2020

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El objetivo de la Modificación Puntual N° 57 es variar las alineaciones de la parcela de Uso Terciario de El Retiro, clasificada como Suelo Urbano Terciario de acuerdo con la Modificación Puntual n° 19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cádiz. Se posibilita con la aplicación de las ordenanzas de edificación del uso terciario (altura máxima B+1) la ampliación de la superficie construida de uso terciario y la construcción de dos plantas bajo la rasante actual del terreno para aparcamientos con acceso directo desde la carretera.



Propuesta de Ordenación

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02



Se precisa aumentar la superficie edificable del Centro Comercial, la mejora de su accesibilidad y de capacidad de aparcamiento. Para ello se plantea:

- Ampliar sus alineaciones hasta los límites establecidos por los planos de ordenación de la parcela clasificada como Urbano Terciario, aumentando la superficie edificable de 7.500 m² hasta 15.149 m² y la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m².
- Construcción de dos plantas de sótano bajo la rasante actual de la parcela, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificación del planeamiento vigente.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

5.1. EN MATERIA DE DE VÍAS PECUARIAS.

De acuerdo con las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 16 de abril de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental, una vez examinada la documentación técnica, las ortofotos de 1956 y la descripción de la clasificación, y a pesar de no estar deslindadas las vías pecuarias que discurren colindantes la zona objeto de la modificación, Colada de Jerez a Arcos y Colada de Puerto Real, no se presume afección de las nuevas actuaciones proyectadas al dominio público pecuario.

No obstante, se tendrán que realizar las siguientes correcciones en la documentación técnica presentada:

- En la memoria y en la cartografía de la documentación ambiental y urbanística se deberá representar y hacer constar la existencia de las dos vías pecuarias con las que colinda el sector, indicando denominación, anchura y estado administrativo. La representación se realizará coincidiendo con la carretera A-389, ya que en la clasificación se describe que dicha carretera discurre por la vía pecuaria, sin que se pueda determinar los límites exactos hasta que no se realice el deslinde de ambas vías pecuarias que son coincidentes en ese tramo.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	31/05/2020	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	64oxu8763XNYUETDybvDMMYSc3Tth0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Se deberá incluir en el apartado correspondiente de afecciones, que cualquier actuación contemplada como accesos, viales, tendidos, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, etc., deberá ser previamente informada por esta Delegación, y en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen al dominio público pecuario, deberá tramitarse expediente de usos compatibles o de ocupación según corresponda.

5.2. SOBRE LAS SUGERENCIAS DE GERMÁN MÁRQUEZ RUIZ.

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito de Germán Márquez Ruiz, recibido en fecha 14 de enero de 2020, que se adjunta en el Anexo I, teniendo en cuenta que, de acuerdo con las consideraciones del antedicho informe del Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación territorial, no se presume afección de las nuevas actuaciones proyectadas al dominio público pecuario, sin perjuicio de lo que un futuro deslinde pudiera determinar.

6. PRONUNCIAMIENTO.

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, a los solos efectos ambientales,



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	31/05/2020	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	640xu8763XNYUETDybvDMMYSc3Tth0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

DETERMINA

Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL



DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	31/05/2020	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	64oxu8763XNYUETDybvDMYSc3Tfh0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz. Departamento de Vías Pecuarias.
- Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.
- Sugerencias de Germán Márquez Ruiz.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	31/05/2020	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	640xu8763XNYUETDybvdMMYSc3Tth0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

DE: DTO. DE VÍAS PECUARIAS

A: SERVICIO DE PROTECCIÓN (DPTO. PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL)

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRA. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO

En relación con el expediente cuyas circunstancias se reseñan a continuación, informamos a Vd. lo siguiente:

@cervo: VP@1335/2019
Su Ref.: EAÉS 09/2019
Ter. Municipal: ARCOS DE LA FRONTERA
Procedimiento: INFORME SECTORIAL VÍAS PECUARIAS (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, -BOJA 87/1998, de 4 de agosto- [RVP]*)

HECHOS:

- I. Con fecha 17 de junio de 2019 se solicita a este departamento de vías pecuarias, desde el Departamento de Prevención y Control Ambiental, informe en materia de vías pecuarias en relación al tramite de Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la modificación puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera, ampliación de centro comercial en parcela de uso terciario "El Retiro".

Vistos los citados hechos se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

- Por la zona discurren las siguientes vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de 19 de septiembre de 1931, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias en el término municipal de Arcos de la Frontera, y posteriores modificaciones:
 - **11006005- Colada de Puerto Real**, con una anchura legal de 53,50 metros y una anchura necesaria de 18 metros, sin deslindar.
 - **11006018- Colada de Jerez a Arcos**, con una anchura legal de 50 metros y una anchura necesaria de 18 metros, sin deslindar en el tramo objeto de actuación



FIRMADO POR	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ	16/04/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	ISABEL GÓMEZ ANTOLÍN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
	640xu743TVX59BGzC5VdTVcgSHIX9A		

- Una vez examinada la documentación técnica, las ortofotos de 1956 y la descripción de la clasificación, y a que a pesar de no estar deslindadas ambas vías pecuarias no se presume afección de las nuevas actuaciones proyectadas al dominio público pecuario.

En lo que respecta a las funciones encomendadas al departamento de Vías Pecuarias, se **INFORMA** favorablemente al documento de Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la modificación puntual nº57 del PGOU de Arcos de la Frontera, ampliación de centro comercial en parcela de uso terciario "El Retiro", dado que no se observan afecciones.

No obstante, se tendrán que realizar las siguientes correcciones en la documentación técnica presentada:

- En la memoria y en la cartografía de la documentación ambiental y urbanística se deberá representar y hacer constar la existencia de las dos vías pecuarias con las que colinda el sector, indicando denominación, anchura y estado administrativo. La representación se realizará coincidiendo con la carretera A-389, ya que en la clasificación se describe que dicha carretera discurre por la vía pecuaria, sin que se pueda determinar los límites exactos hasta que no se realice el deslinde de ambas vías pecuarias que son coincidentes en ese tramo.
- Se deberá incluir en el apartado correspondiente de afecciones, que cualquier actuación contemplada como accesos, viales, tendidos, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, etc., deberá ser previamente informada por esta Delegación, y en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen al dominio público pecuario, deberá tramitarse expediente de usos compatibles o de ocupación según corresponda.

EL ASESOR TÉCNICO
DE VÍAS PECUARIAS
Isabel Gómez Antolín
(Firmado electrónicamente)

Vº Bº
EL JEFE DE DEPARTAMENTO
DE VÍAS PECUARIAS
Daniel Graña Domínguez
(Firmado electrónicamente)

FIRMADO POR	DANIEL GRAÑA DOMINGUEZ	16/04/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	ISABEL GÓMEZ ANTOLÍN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
	640xu743TVX59BGzC5VgTVcgSHIX9A		

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial en Cádiz.

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE	
	10 SEP 2019 4202-1301	
	Registro Auxiliar Delegación Territorial	B-2 Cádiz

Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería,
Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz
Servicio de Protección Ambiental
Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta
11008 CÁDIZ

Ref: DPPH/ATP
Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica
Expt. A-273/19 /1266)
Su Expte. EAES 09/2019

Con relación a la solicitud de informe sobre la posible incidencia en materias de nuestra competencia (Cultura y Patrimonio Histórico), con motivo de la presentación de documento de la evaluación ambiental estratégica relativa a la Modificación Puntual n.º 57 del PGOU de Arcos de la Frontera, ampliación de centro comercial en parcela de uso terciario El Retiro, adjunto le remito el informe técnico de esta Delegación sobre las cautelas de protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del proyecto mencionado.

EL JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES
PS. EL JEFE DEL DPTO. DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
ÁNGEL MUÑOZ VICENTE

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PAT.HCO.	
	201999900658181 - 06/09/2019	
	Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Cádiz	CADIZ

C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz
Tel: 956 009 400/1 Fax: 956 009 445

Código: RXPW695PFIRMA4Tgg/TwIwRVmsICg.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://wsc050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ÁNGEL MUÑOZ VICENTE	FECHA	06/09/2019
ID. FIRMA	RXPW695PFIRMA4Tgg/TwIwRVmsICg	PAIS	ES

INFORME ARQUEOLÓGICO

**ASUNTO: EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL N.º 57 DEL PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA, AMPLIACIÓN DE
CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO.**

EXPTE.: A-273/19 /1266)

Se recibe en esta Delegación Territorial, escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de de Cádiz (Expte EAes 09/2019), tramite de acuerdo con lo establecido en los arts. 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, solicitando informe sobre la posible incidencia en materias de su competencia (Cultura y Turismo), con motivo de la presentación de documento a petición de Edificios y Locales Industriales S.A.U, sobre el documento de aprobación provisional de la modificación puntual citada en el asunto del Plan General de Ordenación Urbana para reclasificación de terrenos.

Analizada la documentación aportada se observa que:

Según los datos del Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía, así como la Base de Datos de la Delegación Territorial y analizado la solicitud por el Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de esta Delegación Territorial en la modificación Puntual no se aprecia existencia de afección a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que no se considera necesario la realización de una actividad arqueológica preventiva al ser un suelo ya construido y tratarse únicamente de cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Terciario

Por ello, se informa favorablemente la modificación puntual propuesta, cumplimentando lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía sin perjuicio de superior criterio de la Comisión Provincial o de la Delegación.

En Cádiz a 20 de agosto de 2019

LA ARQUEÓLOGA DEL DPTO. DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL


Fdo.- Ana M^a Troya Panduro.
Delegación Territorial
CÁDIZ

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE	
	14 ENE 2020 6707-00303	
	Registro Auxiliar Delegación Territorial	Hora Ciudad

A LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Secretaría General Técnica

D. Germán Márquez Ruíz con N.I.F.: 31.698.361 Z y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Pozo Hondón, 14, local, en Arcos de la Frontera (Cádiz), presenta la siguiente alegación o sugerencia, respecto a la tramitación siguiente evaluación ambiental:

"RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE POR LA QUE SE ACUERDA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA FORMULADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ) RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO. Vista la solicitud formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera mediante la que solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica relativa a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre"

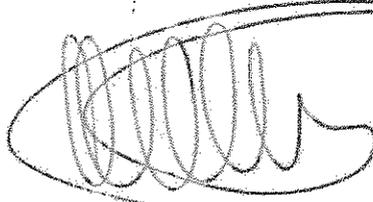
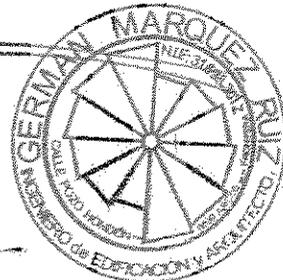
El motivo de la sugerencia se debe a que este suelo está afectado por el trazado de la vía pecuaria "COLADA *colada 10192*" que pasa justo por el centro de estos terrenos por lo que entiendo que debe cumplir con los siguientes pasos:

- 1º- Deslinde de la vía pecuaria, y en su caso deslinde firme. Así como trazado alternativo.
- 2º- Desafectación de la misma.
- 3º- Patrimonialización, así como fijar el justiprecio correspondiente.

Este procedimiento lo estamos padeciendo en otras zonas de Arcos de la Frontera, así como en otras localidades de la provincia por lo que espero la misma tramitación administrativa sea igualitaria para todos.

Aporto resolución de la Delegación Territorial respecto la admisión a trámite de la evaluación ambiental presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, así como fotografía aérea del trazado actual de la vía pecuaria y ficha catastral.

En Cádiz a 14 de Enero de 2020

Fdo.: Germán Márquez Ruíz
 Ingeniero de Edificación y Arquitecto t.

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE POR LA QUE SE ACUERDA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA FORMULADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ) RELATIVA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO.

Vista la solicitud formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera mediante la que solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica relativa a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha de 3 de junio de 2019 tuvo entrada, en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la M.P. Nº 57 DEL P.G.O.U. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

SEGUNDO.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, la M.P. Nº 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRA. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu800NPSDA11cRuK64ySv6SRPRD
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	14/06/2019
D. DNUM	640xu800NPSDA11cRuK64ySv6SRPRD	PAGINA	10

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En aplicación del artículo 39 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, resulta que la M.P. N° 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRA. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, y que la documentación aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera se considera suficiente para iniciar dicho trámite,

POR LO QUE

A la vista de los anteriores antecedentes y fundamentos de derecho y vista la documentación presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera,

RESUELVO

Admitir a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 57 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRA. AMPLIACIÓN DE CENTRO COMERCIAL EN PARCELA DE USO TERCIARIO EL RETIRO, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el titular de la Secretaría General de Medio Ambiente y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL DELEGADO TERRITORIAL.

DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN

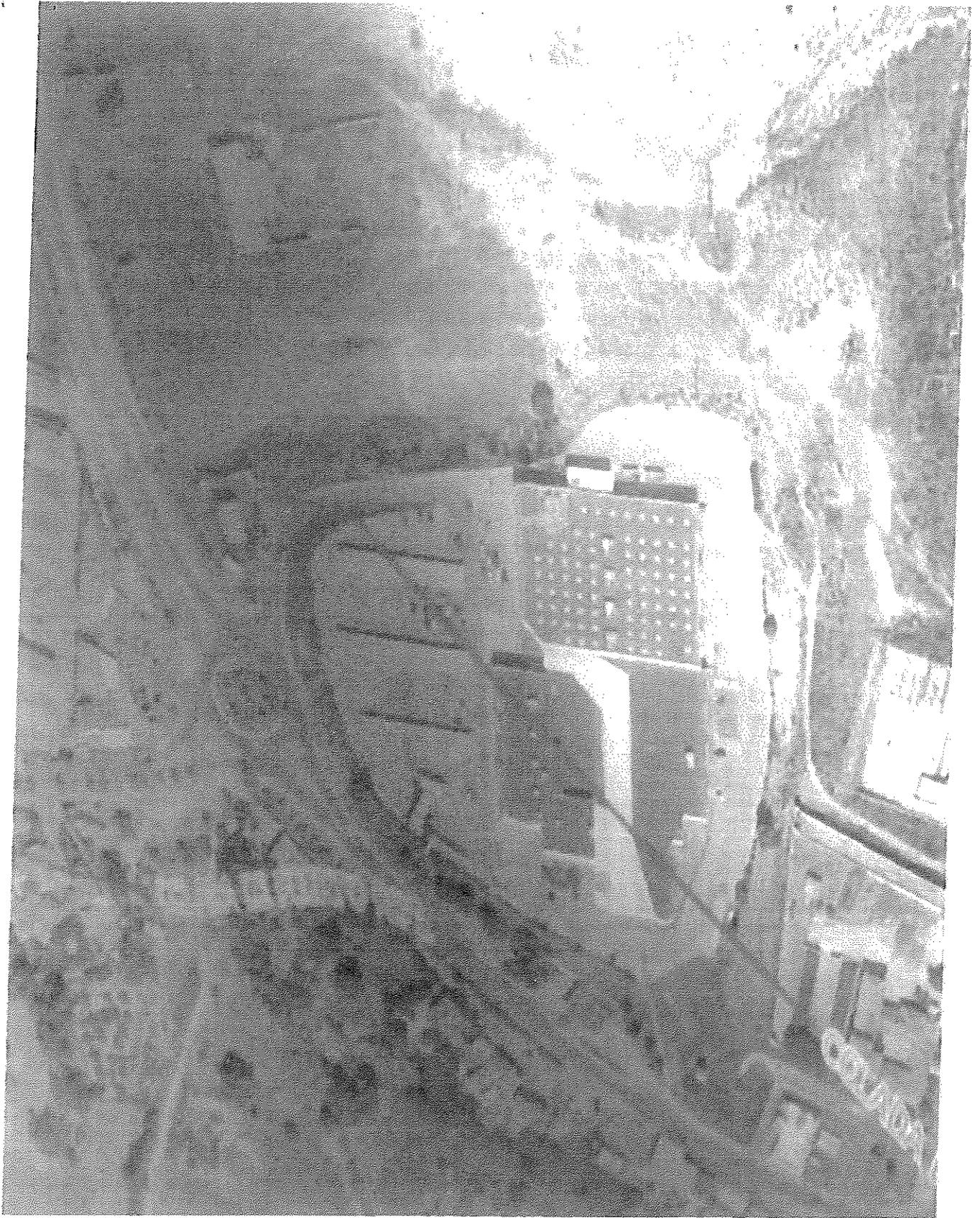
Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02



Código:64exu866NPSDA11cRuk64y5vdSRPD.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <http://ws060.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

HEMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	FECHA	14/05/2019
ID.FIRMA	64000000NPSDA11cRuk64y5vdSRPD	PÁGINA	2/2



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7907401TF4770N0001AE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR JEREZ CARTAGENA PARQUE COMERCIAL Y OCIO Km:26,80
11620 ARCOS DE LA FRONTERA [CADIZ]

USO PRINCIPAL
Comercial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2002

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
27.497

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR JEREZ CARTAGENA PARQUE COMERCIAL Y OCIO Km:26,80
ARCOS DE LA FRONTERA [CADIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
27.497

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
32.075

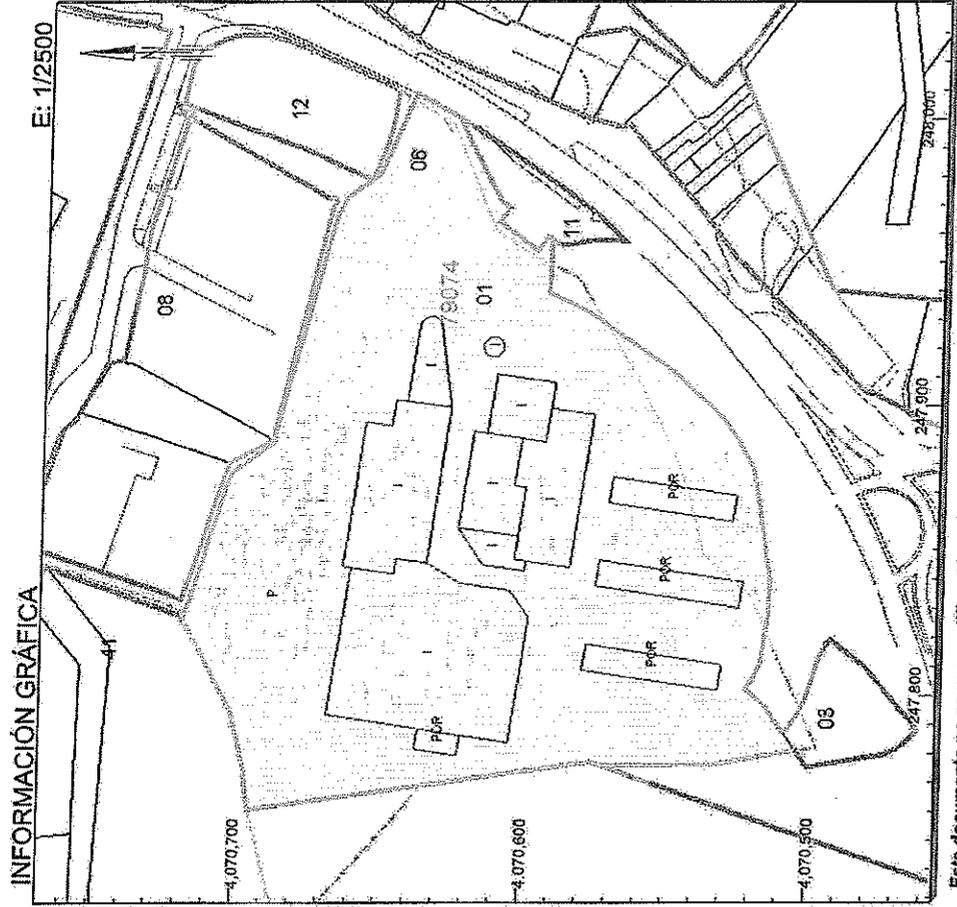
TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO		00		20.000
COMERCIO		00		3.200
COMERCIO		00	L1	672
COMERCIO		00	L2	285
COMERCIO		00	L3	398
COMERCIO		00	L4	280
COMERCIO		00	L5	104
COMERCIO		00	L6	89
COMERCIO		00	L7	74
COMERCIO		00	L8	63
COMERCIO		00	L9	179
COMERCIO		00	10	171
COMERCIO		00	11	171
COMERCIO		00	12	171
COMERCIO		00	13	178
ESPECTACULOS		00	14	1.425

Continúa en ANEXO I

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

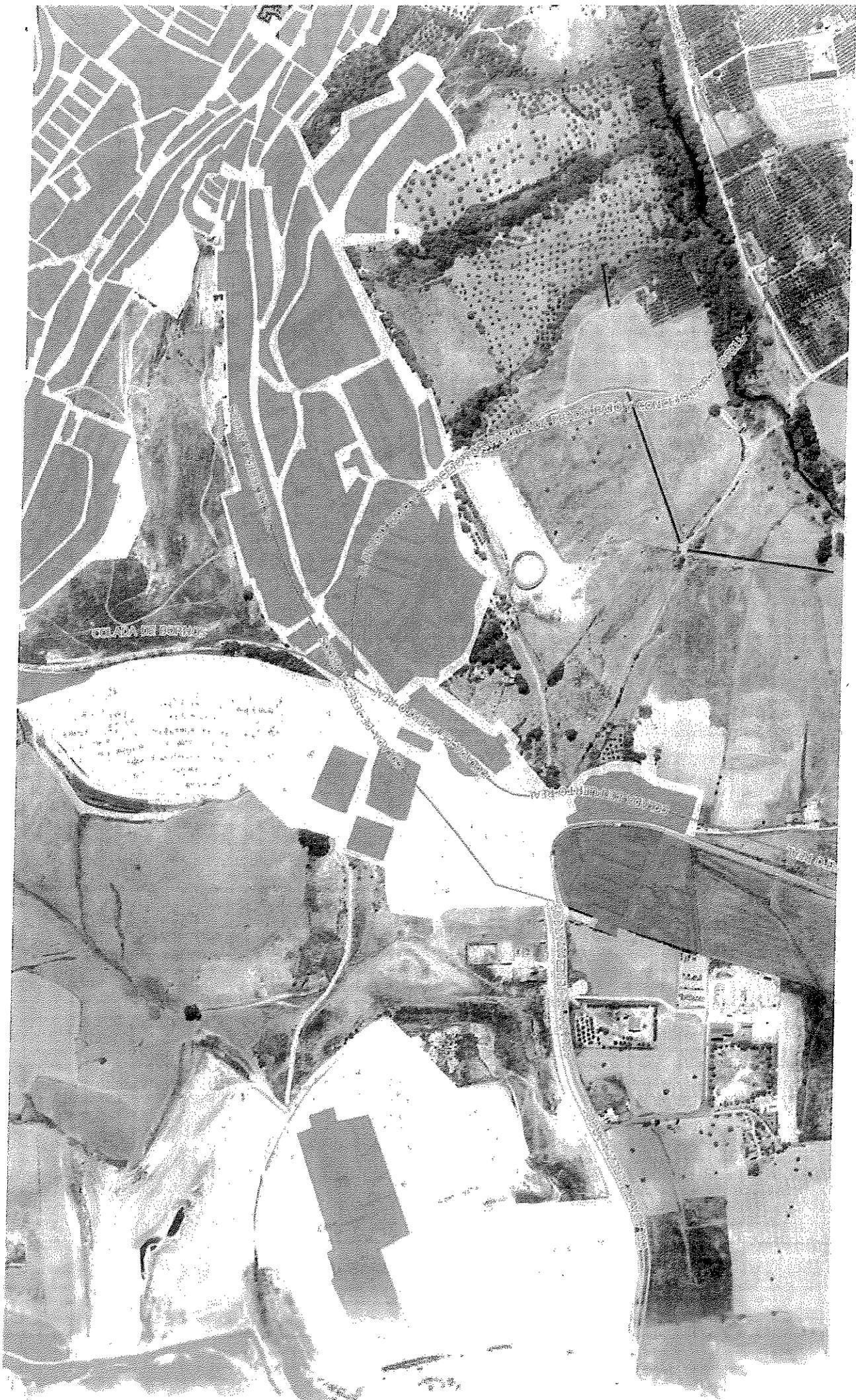


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

248,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 14 de Enero de 2020



3.10. Informe compañía suministradora de energía eléctrica y de la concesionaria de abastecimiento de agua y saneamiento.



Fcc aqualia S.A.

Calle Cristobal Romero nº 5
11630 - Arcos de la Frontera (Cádiz)

José Manuel Romero Lora
Av Los Callejones, 2 Pta 1, 3º
11600 – Ubrique (Cádiz)

ASUNTO: Informe sobre viabilidad ampliación centro comercial en Lg El Retiro -ARCOS DE LA FRONTERA-CADIZ

Por el presente y como respuesta a su solicitud, en representación de EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES, S.A.U., de informe de viabilidad para ampliación de centro comercial situado en Lg “El Retiro”, junto a antigua carretera Jerez – Cartagena, con Referencia Catastral 7907401TF4770N0001AE, Arcos de la Frontera - Cádiz

INFORMAMOS:

De acuerdo a la documentación presentada, la modificación puntual de la parcela supone un aumento de la superficie construida del centro comercial actual de 7.500 m² a 27.500 m², habiéndose estimado una demanda de agua potable de 172,8 m³/día y un caudal punta de aguas residuales de 4,8 l/s. La evacuación de aguas pluviales se realizará mediante red de alcantarillado separativa que recogerá la escorrentía superficial generada en las nuevas zonas y la trasvasará a la cuenca, desviándolas de la aglomeración urbana. En estas condiciones se informa favorable a la viabilidad del suministro de agua potable y evacuación de aguas residuales desde las instalaciones del abastecimiento y saneamiento públicas.

Arcos de la Frontera a 14 de enero de 2021

Fdo.: Rafael Blanco Sánchez
Jefe de Servicio



Ref. Solicitud: **ACAD001 0000427966**

JOSE MANUEL ROMERO LORA
AV DOCTOR SOLIS PASCUAL 00002 SIN UNA
TERCE UBRIQUE
11600 - CADIZ
A la Atención de 31326376P-ROMERO LORA-
SEV-014444112

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde **EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal** nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que nos ha formulado por una potencia de 2000 kW en **CL AUXILIAR PARA MACROFINCA RETIRO CC, 11630, ARCOS DE LA FRONTERA, CADIZ**, con objeto de comunicarle que, para poder continuar con la gestión de la misma, precisamos que nos remita la siguiente documentación:

- Proyecto de sus instalaciones, donde se indiquen sus características (potencias previstas, equipos a instalar, etc.).

Rogamos nos remita esta información lo antes posible a través de la área privada de nuestra web www.edistribucion.com o por correo electrónico a nuestro Servicio de Asistencia Técnica Conexiones.edistribucion@enel.com, incluyendo como referencia el número de solicitud .

Caso de que transcurrido un plazo de 20 días no hayamos recibido estos datos, deberemos inadmitir su solicitud, según lo previsto en el art. 8 del RD 1183/20, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda formular una nueva solicitud.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también la presente comunicación al solicitante que usted representa.

e-distribución

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

*Operaciones Comerciales de Red
Andalucía Oeste*



11 de febrero de 2022

SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)

Razón social / Nombre: "EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES, S.A." CIF/NIF: A - 03082351
 Dirección Vía: Ctra. De Alicante Nº: 76 Piso:
 Población: Alcoy C.P.: 03801 Provincia: Alicante
 Teléfono contacto: 956461690 Correo electrónico⁽¹⁾: NO DISPONE
 Persona de contacto: MONICA PASCUAL BERNABEU

⁽¹⁾ Para agilizar el envío de las condiciones técnico económicas o cualquier comunicación asociada, rogamos nos indique su correo electrónico.
 Este dato no será utilizado para otro propósito.

REPRESENTANTE (SI EXISTE²). (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)

Razón social / Nombre: JOSE MANUEL ROMERO LORA CIF/NIF: 31326376-P
 Dirección Vía: LOS CALLEJONES Nº: 2 Piso: PTA1-3ªA
 Población: UBRIQUE C.P.: 11600 Provincia: CADIZ
 Teléfono contacto: 619 05 60 09 Correo electrónico⁽¹⁾: josemanuelromerolora@gmail.com
 Persona de contacto: ANDRES C. VEGA FERNANDEZ

⁽²⁾ En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el documento de autorización firmado por el solicitante.

DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO

TIPO DE PETICIÓN: Nuevo suministro Ampliación de potencia Provisional de obras / Eventual
 Potencia Solicitada: 2000 kw Tensión Solicitada: MT Nivel de tensión solicitada: 20000

DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO

Dirección Vía: LG EL RETIRO, CENTRO COMERCIAL Nº:
 Población: ARCOS DE LA FRA C.P.: 11630 Provincia: CADIZ
 Aclarador:
 (*) Cordenadas UTM Huso: 30 x: 247843 y: 4070603

USO DE LA FINCA: Local Comercial Industria Urbaniz. Residencial Parcela Otros
 Inmueble Viviendas Edificio Comercial Polígonos Vehículo Eléctrico Bombeo
 Viv. Unifamiliares Edificio Oficinas Urbaniz. Indust. Alumbr. Público Edificio Público

ESTRUCTURA DE LA FINCA

Desglose por finca:	Nº	Superficie (m2)	P. Unit (kW)	P. Total (kW)
Viviendas electrif. básica (≤ 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):	0	0	0	0
Locales comerciales/oficinas/industriales:	1	20000	0,1	2000
Plazas totales de aparcamiento:	0			
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:	0		0	0
¿Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)?:			SI / NO	
Servicios Generales:				
Ascensor:	0		0	0
Escalera (kW):	0		0	0
Garajes:	0	0	00	0
Otros (kW):				
Nº DE ESCALERAS:		Nº DE PLANTAS:	Nº DE PISOS POR PLANTA:	

Vehículo Eléctrico

Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc.
 Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

Razón Social / Nombre: "EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES, S.A."

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:

Documento NSYSR-001

Fecha: 11/4/2022

23/10/2018 Versión v2.9

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

ANEXO

OBSERVACIONES

SE TRATA DE UNA AMPLIACION DE 20,000 M2 DE SUELO COMERCIAL. SE ADJUNTAN PLANOS DE SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL Y FUTURO. SE

SOLICITA INFORME SECTORIAL PARA TRAMITACION URBANISTICA ANTE EL AYTO DE ARCOS DE LA FRA.

(*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos.

(**) A las viviendas con previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica y a las viviendas unifamiliares con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electrificación elevada independientemente de su superficie.

(***) El nº mín. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en aparcamientos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaria mínima debe ser de 3,68 kW.

(****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO

- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO

Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:

- PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO

Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:

- NÚMERO DE CUPS

Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROMOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES:

- PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.

Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:

- DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE. Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.

La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: conexiones.edistribucion@enel.com

NOTA: Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

RESPONSABLE	EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
FINALIDAD	• Atender la solicitud de nuevo suministro/servicio.
LEGITIMACIÓN	• Tratamientos necesarios para atender la solicitud de nuevo suministro: cumplimiento de una obligación legal y, en su caso, ejecución del contrato.
DESTINATARIOS	No se cederán los datos facilitados a terceros, salvo obligación legal. Adicionalmente, podrán tener acceso a los datos personales los proveedores de servicios que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal. contrate o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento. Asimismo, es posible que algunos de estos encargados del tratamiento se encuentren localizados fuera del Espacio Económico Europeo.
DERECHOS	Acceso, rectificación, cancelación, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos en los casos y con el alcance que establezca la normativa aplicable en cada momento.
INFORMACIÓN ADICIONAL	Puede consultar más información sobre la política de protección de datos de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal en la página web, www.edistribucion.com .

Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

Razón Social / Nombre: EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES, S.A.

Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:

Fecha: 11/4/2022

3.11. Certificación Registral de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a la iniciación del expediente según dictamina la disposición adicional 9ª del RDL 7/2015 de 30 de octubre TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Certificación Registral expedida por:

MARÍA JESÚS VOZMEDIANO TORRES

Registrador de la Propiedad de

C/ Pedro Almodovar, 4 y 6
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)
Teléfono: 956701356
Fax: 956702802
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

LOPEZ REAL 09 SL

con DNI/CIF: B93021665

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M70HQ77**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



MARIA JESÚS VOZMEDIANO TORRES, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE CADIZ, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA, en vista de lo solicitado, vía telemática, por López Real 09 S.L. he examinado los libros del Archivo a mi cargo y en virtud de lo que de los mismos resulta, **CERTIFICO:**

En relación a la finca 24922 del término de Arcos de la Frontera CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11002000379922:

PRIMERO. DESCRIPCIÓN. URBANA: Parcela destinada a estación de servicio situada en el Centro Comercial Las Tiendas de Arcos, en el término de Arcos de la Frontera. Tiene forma de polígono irregular con un tramo curvo y tramos rectos. Mide una superficie de mil ciento ochenta y cinco con treinta y siete metros cuadrados. Linda al Noroeste, en línea recta de doce con cinco metros de longitud, con la carretera de acceso al Centro Comercial Los Arcos; al Sureste, en línea recta de cuarenta y tres metros de longitud con la carretera A-382 de Arcos de la Frontera a Jerez de la Frontera; al Noreste, en línea curva de treinta y cinco con dos metros de longitud, con la carretera de acceso al Centro Comercial Los Arcos, y al Oeste, en línea recta de treinta y ocho con setenta y tres metros de longitud, con la tierra de herederos de J.A. Domínguez. Descripción resultante de su inscripción 1ª.

La finca de este número es predio dominante en la siguiente servidumbre: **Servidumbre** inscrita por la 7ª, al folio 17 del tomo 884 del archivo, de fecha veintidós de agosto de dos mil cinco, según escritura otorgada en Madrid el siete de julio de dos mil cinco, ante el notario don Ignacio Martínez-Gil Vich, cuyo contenido literal es el siguiente: ' La sociedad mercantil REDLEAF IBERIA PARQUES DE PROXIMIDAD, S.L., es dueña de la finca de este número según consta en la inscripción 4ª, y ahora representada por sus administradores mancomunados don Dominic Henry Johnstone White y don Richard Tanner, proceden a constituir un derecho real de SERVIDUMBRE, en los siguientes términos: PREDIO DOMINANTE: la finca 24.922 propiedad también de la citada entidad.- PREDIO SIRVIENTE: La finca de éste número. CONTENIDO DE LA SERVIDUMBRE: La servidumbre consiste en una franja de terreno irregular situada al norte de la finca segregada, registral 24.922, por la que se accede a la misma con una anchura de veinticuatro metros en su parte más ancha y de trece metros en su parte más estrecha, que discurre paralela al lindero suroeste de la finca de este número, con una longitud de treinta y tres, con cincuenta metros cuadrados, ocupando en total una superficie de quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados. El terreno por donde discurre está en pendiente, está asfaltado y pavimentado. La franja de terreno se destina al paso de personas y de vehículos. Dicha servidumbre tendrá plena eficacia en el momento en que se transmita a un tercero el predio dominante o el sirviente. Los citados señores, en nombre y en representación de la referida entidad, como propietaria de la finca de éste número y la finca 24.922, o sea, como propietarias de las fincas sirviente y Dominante, CONSTITUYEN la servidumbre de PASO'.

COORDINACION GRÁFICA REGISTRO/CATASTRO: a fecha de hoy no existe coordinación gráfica entre Registro de la Propiedad y Catastro.

SEGUNDO. TITULARIDAD REGISTRAL. Inscrita a favor de **Edificios y Locales Industriales Sociedad Anónima,** a título de compraventa, según escritura de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, protocolo 575/16 del notario de Alcoy don



Germán María de León Pina, inscrita por la 9ª, al folio 183 vuelto del tomo 1.004, de fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciséis.

TERCERO. CARGAS. La finca descrita está gravada:

Por procedencia: Con un derecho real de **servidumbre**, inscrito sobre la registral 9.034, al folio 18 del tomo 627 del archivo, inscripción 4ª de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete; siendo el predio sirviente la citada finca 9.034, y predio dominante la registral 5.516, inscrita a favor de la compañía Bovedillas y Cerámicas Andaluzas S.A. y número 11.684 inscrita también a favor de la misma compañía, cuya servidumbre consiste en el derecho que tendrá la titular o futuros titulares de los predios dominantes para la instalación de una línea eléctrica de alta tensión de 15 a 20 KV sobre la finca 9.034 como predio sirviente. Esta línea irá desde la finca denominada como La Fábrica, registral 11.684, de Bovedillas Cerámicas Andaluzas S.A. hasta la subestación de la Compañía Sevillana de Electricidad, y transcurrirá por el camino de servidumbre de paso, de una anchura no inferior a cuatro metros que desde octubre de mil novecientos setenta y tres tiene reconocida la finca El Retiro a favor de la finca La Garrapata y le sirve de paso a la citada finca. Según escritura de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Jerez de la Frontera don Félix C. Jos López.

Cargas propias: No existen.

CUARTO. Se hace constar que han sido canceladas, por incurrir en caducidad, las notas de afección fiscal al margen de la 5ª, 6ª, 7ª y 9ª, de conformidad con el art. 353 del Reglamento Hipotecario.

QUINTO. ASIENTOS VIGENTES Y PENDIENTES DE DESPACHO en cuanto afecte a esta certificación: no existen.

Y para que conste, y no existiendo otros asientos que modifiquen lo anteriormente relacionado, expido la presente certificación en Arcos de la Frontera antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS

Los datos suprimidos en la copia del Archivo digital (en su caso) lo han sido en base a la siguiente legislación: Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de 13 de diciembre, y Directiva 95/46 de la U.E. recogidos en los artículos 222.6 L.H; el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, antes citada, y en el protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad de 3 de noviembre de 1.994.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA JESÚS VOZMEDIANO TORRES** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA a día veintisiete de enero del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 21100227C7AE9E5F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 21100227C7AE9E5F

Certificación Registral expedida por:

MARÍA JESÚS VOZMEDIANO TORRES

Registrador de la Propiedad de

C/ Pedro Almodovar, 4 y 6
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)
Teléfono: 956701356
Fax: 956702802
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

LOPEZ REAL 09 SL

con DNI/CIF: B93021665

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M70HQ96**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*

MARIA JESÚS VOZMEDIANO TORRES, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE CADIZ, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA, en vista de lo solicitado, vía telemática, por López Real 09 S.L. he examinado los libros del Archivo a mi cargo y en virtud de lo que de los mismos resulta, **CERTIFICO:**

En relación a la finca 19407 del término de Arcos de la Frontera CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11002000269872:

PRIMERO. DESCRIPCIÓN. RÚSTICA: Parcela de terreno que formó parte de la denominada El Retiro, en éste término municipal. Tiene una extensión superficial de veintiocho mil ochocientos catorce metros y sesenta y tres decímetros cuadrados que linda: Norte con finca matriz de la que se segrega, casa cuartel de la Guardia Civil y parcela segregadas de la finca matriz de la que procede; Este con parte de la finca matriz de la que procede y con carretera y colada de Jerez a Ronda A-382; Oeste con tierras de herederos de Don Juan Antonio Domínguez Gómez y con finca matriz de la que procede; y Sur, con parcela segregada en la que existe una gasolinera.- Sobre la cual se ha construido lo siguiente: Edificio: PARQUE COMERCIAL DE ARCOS DE LA FRONTERA. Un conjunto urbanístico que se denomina "LAS TIENDAS DE ARCOS", compuesto por tres cuerpos de edificación divididos en los siguientes espacios, con una superficie total construida de siete mil cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados. Un Edificio destinado a Supermercado, Edificio A -Local LO-. Un Edificio para locales comerciales, Edificio B- Locales L1 a L8. Un edificio destinado a locales comerciales y salas Cinematográficas, Edificios C - Locales Comerciales L9 a L13 y Cines Local L14. Un quiosco. El conjunto cuenta, con un aparcamiento en superficie de 460 plazas, de las cuales 11 corresponde a discapacitados, teniendo una superficie total de veinte mil metros cuadrados. Edificio A: destinado a uso comercial -Supermercado-, consta de una planta baja con una superficie de tres mil doscientos metros cuadrados, de los cuales están destinados a sala de ventas de dos mil quinientos metros cuadrados y una entreplanta con una superficie de ciento veinte metros cuadrados. La superficie comercial tiene acceso directo desde la calle central para el público y desde el muelle de carga exclusivamente para mercancías. En este Edificio se localizan los siguientes elementos: La sala de ventas y exposición ocupan la posición frontal y el almacén e instalaciones se ubican al fondo de la instalación. La planta cubierta de este Edificio tiene una superficie de tres mil doscientos metros cuadrados. En ella se cuenta la maquinaria de climatización del supermercado. También se sitúan las claraboyas de entrada de luz, estando dotadas de elementos fusibles de apertura para salida de humos en caso de incendio. Edificio B: destinado a uso comercial, se desarrolla en planta única con una superficie construida de mil novecientos sesenta y cinco metros cuadrados y acceso desde la calle central que forma el conjunto de este Edificio con el de Cines. Esta compuesto por los siguientes locales y su superficies: L1 672 m2, L2 285 m2, L3 398 m2, L4 280 m2, L5 104 m2, L6 89 m2, L7 74 m2 y L8 63 m2. Edificio C: destinado a Locales Comerciales y Salas de proyección cinematográfica, se desarrolla en una planta más entreplanta. La planta baja la componen los locales L9 a L13 y los graderíos de salas múltiples, Local L14, con una superficie de: L9 179 m2, L10 171 m2, L11 171 m2, L13 178 m2 y L14 1.425 m2. La entreplanta destinada a zona de servicios y cabinas de proyección cuenta con una superficie de ochocientos setenta metros cuadrados. Existe exento, una pequeña construcción, Local L15, de planta única y forma decagonal,



con una superficie de treinta y siete metros cuadrados, destinada a quiosco de venta. Ocupa la superficie de parcela ocupa de siete mil cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados. En adelante, el centro comercial y la parcela sobre la que esta construido se denominarán, conjuntamente, el Centro Comercial. CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11002000269872. REFERENCIA CATASTRAL: 7907401TF4770N0001AE, apreciándose diferencias descriptivas. Descripción resultante de su inscripción 12ª.

COORDINACION GRÁFICA REGISTRO/CATASTRO: a fecha de hoy no existe coordinación gráfica entre Registro de la Propiedad y Catastro.

SEGUNDO. TITULARIDAD REGISTRAL. Inscrita a favor de **Edificios y Locales Industriales Sociedad Anónima**, a título de compraventa, según escritura de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, protocolo 575/16 del notario de Alcoy don Germán María de León Pina, inscrita por la 16ª, al folio 125 vuelto del tomo 1.244, de fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciséis.

TERCERO. CARGAS. La finca descrita está gravada:

Por procedencia: Con un derecho real de **servidumbre**, inscrito sobre la registral 9.034, al folio 18 del tomo 627 del archivo, inscripción 4ª de fecha diez de octubre de mil novecientos noventa y siete; siendo el predio sirviente la citada finca 9.034, y predio dominante la registral 5.516, inscrita a favor de la compañía Bovedillas y Cerámicas Andaluzas S.A. y número 11.684 inscrita también a favor de la misma compañía, cuya servidumbre consiste en el derecho que tendrá la titular o futuros titulares de los predios dominantes para la instalación de una línea eléctrica de alta tensión de 15 a 20 KV sobre la finca 9.034 como predio sirviente. Esta línea irá desde la finca denominada como La Fábrica, registral 11.684, de Bovedillas Cerámicas Andaluzas S.A. hasta la subestación de la Compañía Sevillana de Electricidad, y transcurrirá por el camino de servidumbre de paso, de una anchura no inferior a cuatro metros que desde octubre de mil novecientos setenta y tres tiene reconocida la finca El Retiro a favor de la finca La Garrapata y le sirve de paso a la citada finca. Según escritura de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Jerez de la Frontera don Félix C. Jos López.

Cargas propias: Con la **servidumbre** inscrita por la 7ª, al folio 17 del tomo 884 del archivo, de fecha veintidós de agosto de dos mil cinco, según escritura otorgada en Madrid el siete de julio de dos mil cinco, ante el notario don Ignacio Martínez-Gil Vich, cuyo contenido literal es el siguiente: ' La sociedad mercantil REDLEAF IBERIA PARQUES DE PROXIMIDAD, S.L., es dueña de la finca de este número según consta en la inscripción 4ª, y ahora representada por sus administradores mancomunados don Dominic Henry Johnstone White y don Richard Tanner, proceden a constituir un derecho real de SERVIDUMBRE, en los siguientes términos.- PREDIO DOMINANTE: la finca 24.922 propiedad también de la citada entidad.- PREDIO SIRVIENTE: La finca de éste número. CONTENIDO DE LA SERVIDUMBRE: La servidumbre consiste en una franja de terreno irregular situada al norte de la finca segregada, registral 24.922, por la que se accede a la misma con una anchura de veinticuatro metros en su parte más ancha y de trece metros en su parte más estrecha, que discurre paralela al lindero suroeste de la finca de este número, con una longitud de treinta y tres, con cincuenta metros cuadrados, ocupando en total una superficie de quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados. El terreno por donde discurre está en pendiente, está asfaltado y



pavimentado. La franja de terreno se destina al paso de personas y de vehículos. Dicha servidumbre tendrá plena eficacia en el momento en que se transmita a un tercero el predio dominante o el sirviente. Los citados señores, en nombre y en representación de la referida entidad, como propietaria de la finca de éste número y la finca 24.922, o sea, como propietarias de las fincas sirviente y Dominante, CONSTITUYEN la servidumbre de PASO'.

CUARTO. Se hace constar que han sido canceladas, por incurrir en caducidad, las notas de afección fiscal al margen de la 12^a, 13^a, 14^a y 16^a, de conformidad con el art. 353 del Reglamento Hipotecario.

QUINTO. ASIENTOS VIGENTES Y PENDIENTES DE DESPACHO en cuanto afecte a esta certificación: no existen.

Y para que conste, y no existiendo otros asientos que modifiquen lo anteriormente relacionado, expido la presente certificación en Arcos de la Frontera antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS

Los datos suprimidos en la copia del Archivo digital (en su caso) lo han sido en base a la siguiente legislación: Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de 13 de diciembre, y Directiva 95/46 de la U.E. recogidos en los artículos 222.6 L.H; el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, antes citada, y en el protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad de 3 de noviembre de 1.994.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-



- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JESÚS VOZMEDIANO TORRES registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA a día veintisiete de enero del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 21100227381C4603

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 21100227381C4603

4. RESUMEN EJECUTIVO (Art.11.3 TRLS/2008)

4.1. Objeto y Finalidad de la Modificación

- Modificación de las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.
- Incremento de la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m², en tres plantas sobre rasante, y construcción de hasta dos plantas bajo rasante para aparcamiento, con acceso directo desde la carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Fra., mejorando la movilidad y accesibilidad espacio comercial, tanto para usuarios como para la carga y descarga. Y posibilitar la ubicación de una Gran Superficie Minorista incorporando el uso y una ordenanza específica.

4.2. Ámbito de la Modificación

El ámbito de actuación es:

Parcela de Suelo Urbano de uso Terciario con referencia catastral 7907401TF4770N0001AE, procedente de la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario, aprobado definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

4.3. Determinaciones urbanísticas actuales

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera el 1 de diciembre de 1994, y después de seis años se aprobó definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera: Reclasificación de Terrenos no urbanizables a urbanos en la zona de El Retiro para la ubicación de Equipamiento Terciario.

Con la modificación la calificación del suelo pasa a ser urbano con la calificación de Terciario, al que le es de aplicación las normas urbanísticas contempladas para dicho uso en el actual PGOU de Arcos de la Fra., concretamente los definidos en la sección 5ª Terciario /(artículos XII.2.5.1. al 2.5.4.).

SECCION 5. TERCARIO.

Art. XII.2.5.1. Delimitación.

La delimitación será la recogida en los planos correspondientes de "Estructura. Usos y Sistemas", escala 1:2.000, del presente PGOU.

Art. XII.2.5.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será la de manzana cerrada, sujeta a las alineaciones marcadas en los planos de "Estructura. Usos y Sistemas".

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: 2, excepto para aquellas zonas establecidas en los planos correspondientes o en las condiciones particulares de cada unidad de Ejecución.

OCUPACION MAXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en planos.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: 20 metros, salvo limitación de alineación establecida en planos.

PARCELA MINIMA: 60 m², con una longitud mínima de fachada de 4,5 m. y en el que se pueda inscribir un rectángulo de 4m. x 9 m., uno de cuyos lados coincida con la fachada.

(Las normas sobre altura mínima de pisos, alturas máximas por plantas y otras condiciones de volumen se especifican en el Título IV " Condiciones Generales de la Edificación").

Art. XII.2.5.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en la zona, armonizando con la composición de las fachadas que es propia de la ciudad de Arcos, por lo que no se

permiten pequeños alares decorativos con tejas, huecos con preparaciones distintas a las tradicionales y otros elementos ajenos a la forma de hacer tradicional.

Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco, salvo los zócalos, prohibiéndose las fábricas de ladrillo visto, piezas de cerámica vitrificada en paños de fachada, así como piezas de fibrocemento y losas de terrazo. No se autorizan fachadas a la tirolesa, salvo en zócalos.

- Los zócalos se autorizan pintados sobre el paramento, también revocados de cemento liso o rugoso, chapados de piedra natural o artificial en colores blanco o gris en piezas cuya longitud total sea la altura del zócalo, o en piezas pequeñas de forma no aparejada.

No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznable o frágiles.

- Se admiten balcones y cierres en plantas primera y segunda con suelo máximo incluido cerrajería de 50 cm. siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 2,50 m. La longitud máxima del suelo será de 1,75 m. y estarán separados de la medianería una distancia igual o superior al vuelo del mismo

- No se autorizan los cuerpos cerrados volados.

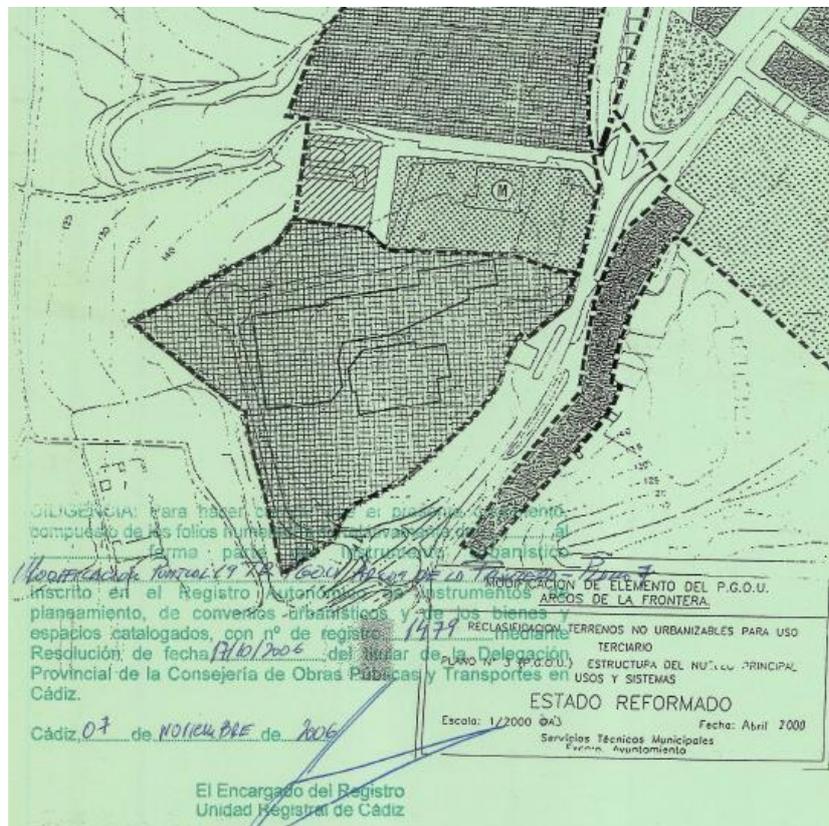
- Cornisas y aleros: podrán tener la media de vuelo de las existentes en el entorno. No se permiten las marquesinas ni las cornisas de entreplantas.

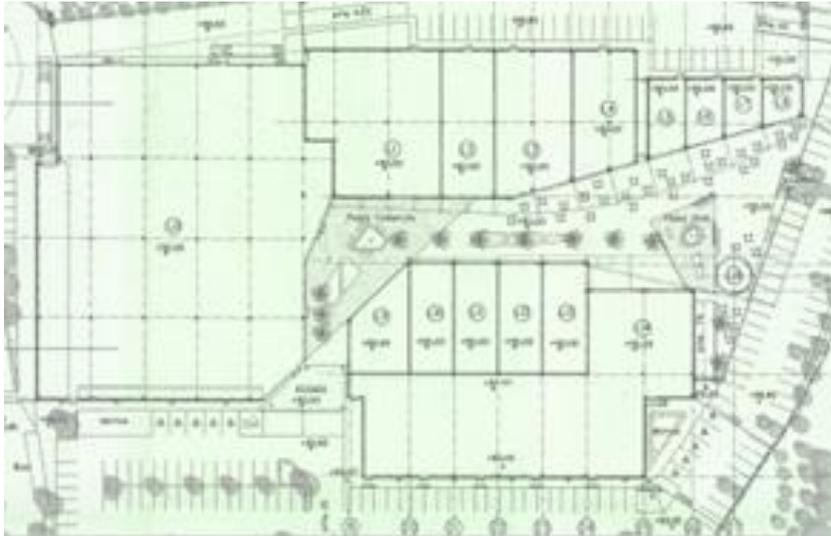
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes en la zona. No se permiten cubiertas inclinadas que den a fachada que no tengan un fondo mínimo de 2,50 m.

Como excepción se establece que para el ámbito incluido en la presente modificación, no será de aplicación el parámetro urbanístico de fondo máximo edificable, que en este caso se considera libre. Aunque con las alineaciones marcadas en el plano adjunto.

La superficie clasificada como suelo urbano terciario tiene una superficie según reciente medición de 32.186 m², y de acuerdo con la escritura de propiedad, aunque en la modificación puntual se hablaba de una extensión superficial aproximada de 30.000 m².

El centro comercial obtuvo la licencia de obras con fecha 5 de junio de 2000 y 7 de agosto de 2000, el proyecto tenía una superficie construida de uso terciario de 7.498 m² distribuida en dos edificios, y se le concedieron las sucesivas licencias de aperturas de cada una de las actividades existentes tras ser sometidas al trámite correspondiente.





4.4. Determinaciones urbanísticas de la Modificación

FICHA DE CONDICIONES URBANISTICAS MODIFICACION PUNTUAL Nº57 AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

OBJETIVO:

- Modificación de las alineaciones de la parcela de uso terciario de El Retiro, clasificada como suelo urbano terciario de acuerdo con la Modificación Puntual nº19 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2000 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.
- Incremento de la edificabilidad de 7.500 m² a 27.500 m², en tres plantas sobre rasante, y construcción de hasta dos plantas bajo rasante para aparcamiento, con acceso directo desde la carretera, vial principal de acceso a Arcos de la Fra., mejorando la movilidad y accesibilidad espacio comercial, tanto para usuarios como para la carga y descarga. Y posibilitar la ubicación de una Gran Superficie Minorista incorporando el uso y una ordenanza específica.

CLASIFICACION: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO CARACTERISTICO: TERCIARIO

USO PORMENORIZADO: TERCIARIO Y GRAN SUPERFICIE MINORISTA

DELIMITACION: La delimitación será la recogida en los planos de este documento.

SUPERFICIE: 32.186 m²

TIPOLOGIA: Será libre, a justificar por el proyecto de desarrollo, de acuerdo con las parcelas delimitadas.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:

- TERCIARIO: 2 (B+I)
- GSM: 3 (B+II)

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrán edificar castilletes de caja de escalera, maquinaria de ascensor y otros, depósitos, trasteros y lavaderos, con una superficie inferior al 20% de la superficie construida de la última planta y en crujías diferentes de las de cualquier fachada.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en plano sen planta baja con una galería porticada de dos metros de fondo como mínimo, en el perímetro de fachada a vial.

PARCELA MINIMA: 10.000 m², con una longitud mínima de fachada de 30 m. y en el que se pueda inscribir un círculo en su interior de 30 metros de diámetro.

EDIFICABILIDAD: 27.500 m² (27.500/32.186 = 0,85 m²/m²)

EDIFICABILIDAD NETA:

- SUPERFICIE DE PARCELA TERCIARIO: 2.453 m². Coef. Edif.: 1,019 m²/m²
EDIFICABILIDAD TOTAL TERCIARIO: 2.500 m²
- SUPERFICIE DE PARCELA G.S.M.: 13.965 m². Coef. Edif.: 1,790 m²/m²
EDIFICABILIDAD PARCELA GRAN SUPERFICIE MINORISTA: 25.000 m²

APARCAMIENTOS: Según lo dispuesto en el art.39.a. del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

- Si la ocupación es entre el 50% y el 100% existe obligación de aparcamientos subterráneos.
- Si la ocupación es inferior al 50% los aparcamientos se podrán ubicar en superficie.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 16.912,50 UA

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,52546 UA/m²

COEFICIENTE DE USO: 1,5

COEFICIENTE DE R: 0,41

CESIONES:

- SIPS: 1.214 m²
- Espacios Libres: 6.752 m²
- Viario: 7.802 m²
- 10% Aprovechamiento: 2.000 m² t.

GESTION: Proyecto Reparcelación propietario único, Proyecto de Urbanización.

PROGRAMACION:

- Proyecto de Reparcelación plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual.
- Proyecto de Urbanización plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación del proyecto de reparcelación.
- Obras de urbanización plazo máximo de comienzo doce meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Plazos de Licencia de Edificación doce meses desde la recepción de la urbanización.

URBANIZACIÓN:

- Obras exteriores de mejora de la movilidad: creación de un tercer carril en la carretera para acceso al parking y al centro comercial de 1.540 m² aproximadamente; y accesos peatonales desde las vías colindantes.
- La urbanización de la parcela y de las obras exteriores cumplirán el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Junta de Andalucía sobre accesibilidad.
- La urbanización se realizará de acuerdo con las ordenanzas de urbanización correspondientes del PGOU.
- Los costes de mantenimiento de los viales y espacios libres de uso y dominio público serán asumidos por el promotor mediante la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.

TITULO V. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCION 14. GRAN SUPERFICIE MINORISTA.

Art.V.14.1. Definición

Comprende esta calificación los suelos actualmente dedicados a este uso, definido según la Ley de Comercio Interior de Andalucía en vigor, así como los que, en cumplimiento del PGOU puedan llegar a establecerse mediante su calificación específica.

La calificación comercial, o cualquiera otra, o el establecimiento de un uso global de un suelo, aun cumpliendo las determinaciones para el establecimiento de una gran superficie minorista según la Ley de Comercio Interior o el PGOU, no habilita para tal establecimiento, siendo necesario la calificación de gran superficie minorista.

Según el DL 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, el uso pormenorizado de la parcela y su calificación será de Gran Superficie Minorista, debiendo establecerse una ordenanza específica (art.31.3 de la LC).

Art.V.14.2. Clasificación.

Se establece una sola categoría:

Edificio destinado a todo tipo comercio minorista, servicios y oficinas, independientemente de su superficie, sin uso residencial.

Art.V.14.3. Condiciones

Los locales y edificios de la categoría anterior deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las específicas que para cada categoría establezca la legislación vigente:

- a) Los usos incluidos en esta categoría que sean actividades calificadas, de acuerdo con el Reglamento de Calificación Ambiental, DECRETO 297/1995, de 19 de diciembre, deberá cumplir las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, pudiendo el Ayuntamiento cerrar y total o parcialmente si no fuese así.
- b) Los edificios destinados a estos usos deberán situarse en calles de anchura igual o superior a 10 metros.
- c) Los sótanos y semisótanos solo podrán ir destinados a almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, y similares, y garajes-estacionamientos.

Art.V.14.4. Construcción

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego, de acuerdo con el CTE, y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llevar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles superen los 60 dBa.

Art.V.14.5. Ventilación

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o forzada. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 4 renovaciones/hora, que deberán ser aprobados por el ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, pudiendo el Ayuntamiento cerrar y total o parcialmente si no fuese así.

Art.V.14.6. Aseos

Los edificios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; un retrete y un lavabo por cada 100 m² de superficie útil de venta o fracción, con distinción para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán

instalarse en un vestíbulo o zona de asilamiento.

Los centros comerciales podrán agrupar los servicios sanitarios, el número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

Art.V.14.7. Instalaciones contra incendios

Dispondrá de salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, de acuerdo con el CTE y los servicios de extinción de incendios se estimen necesarios.

Art.V.14.8. Condiciones especiales para establecimientos públicos

Los establecimientos que ejerzan actividades como cines, gimnasios, discotecas, restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares, deberán cumplir las condiciones establecidas por la legislación vigente.

TITULO XII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES

SECCIÓN 10. GRAN SUPERFICIE MINORISTA

Art.XII.2.10.1. Delimitación.

La delimitación será la recogida en los planos correspondientes de la presente MP del PGOU.

Art.XII.2.10.2. Condiciones de la Edificación.

TIPOLOGIA: Será libre, a justificar por el proyecto de desarrollo, de acuerdo con las parcelas delimitadas.

NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 3 (B+II)

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrán edificar castilletes de caja de escalera, maquinaria de ascensor y otros, depósitos, trasteros y lavaderos, con una superficie inferior al 20% de la superficie construida de la última planta y en crujías diferentes de las de cualquier fachada.

ALTURA: La altura máxima edificable será de 15 metros y tres plantas. Se admite una cuarta planta de altura 3,5 metros, así como elementos arquitectónicos singulares con una altura máxima de 25 metros.

OCUPACION MAXIMA: 100% de la superficie de la parcela, salvo limitación de alineación establecida en planos.

ALINEACION: Libre según proyecto de edificación debiendo dejar en planta baja una galería porticada de dos metros de fondo como mínimo, en el perímetro de las fachadas a viales.

PARCELA MINIMA: 10.000 m², con una longitud mínima de fachada de 50 m. y en el que se pueda inscribir un círculo en su interior de 25 metros de diámetro.

EDIFICABILIDAD: 0,85 m²/m²

No obstante, dadas las especiales peculiaridades de este uso, y para mayor claridad en el cómputo de dicha edificabilidad, se completan las normas generales del PGOU con los siguientes criterios de interpretación:

- Las plantas que tengan la consideración de sótano de uso aparcamiento o instalaciones, no computarán a efectos de techo máximo edificable.
- Las galerías exteriores abiertas computaran al 50% y no computaran los patios cubiertos con monteras acristaladas.
- Las superficies de aparcamiento sobre rasante, cubiertas, pero abiertas por tres lados, no computarán a efectos de edificabilidad.

Art.XII.2.10.3. Condiciones Estéticas.

- Las edificaciones se adaptarán en su diseño a tipología libre sin distorsionar en el entorno de la ciudad de Arcos, permitiendo soluciones distintas a las tradicionales.

Asimismo, el color integral de las fachadas será el blanco en cualquier material, permitiendo también el uso del cristal.

No se autorizan plaquetas, azulejos, chapados en aparejos diversos, piezas de terrazo, gresites, ni aquellos materiales que por su naturaleza sean deleznable o frágiles.

- No se autorizan los cuerpos cerrados volados fuera de las alineaciones establecidas.

- Cornisas y aleros: podrán tener hasta un metro de vuelo.

- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y incluso ajardinadas.

Art.XII.2.10.4. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: Uso Gran Superficie Minorista

Usos compatibles: Hostelería, Empresarial y Servicios Terciarios, cumpliendo las condiciones del PGOU, equipamiento comunitario, deportivo, uso productivo de lavado y engrase de vehículos a motor, estación de suministro de carburantes y aparcamientos.

Usos Prohibidos: Industrial, residencial, hotelero, cementerios, tanatorios y crematorios

Condición suplementaria sobre aparcamientos: Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo la dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

4.6. Documentación Gráfica

