

con fecha 20 de septiembre de 2011, que se contiene en el documento anexo.

Sevilla, 11 de octubre de 2011

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

ANTONIO ÁVILA CANO  
Consejero de Economía, Innovación y Ciencia

## ANEXO

«Autorizar a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, IDEA, para la firma de un Convenio de Colaboración con el Centro para el Desarrollo Tecnológico e Industrial, CDTI, por importe de hasta treinta millones de euros (30.000.000 de €) para el desarrollo del Programa FEDER-Innterconecta Andalucía.»

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la CPOTU de Cádiz de 22 de diciembre de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 28 del PGOU de Arcos de la Frontera.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 28 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 6 de abril de 2011, y con el número de registro 4705, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 28 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera (Anexo I).

- Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

## ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documento técnico de la Modificación Puntual núm. 28 del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 22 de marzo de 2010 y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 9 de diciembre de 2010; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Arcos de la Frontera cuenta en la actualidad, como figura de planeamiento urbanístico de carácter general, con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión celebrada el 1 de diciembre de 1994, siendo aceptado el Texto Refundido el 21 de diciembre de 1995. Dicho plan se encuentra adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía, por acuerdo plenario el 28 de junio del 2010.

El expediente administrativo tiene entrada en el Registro General de esta Delegación Provincial el 15 de mayo de 2007, solicitándose mediante escrito de la Alcaldía la aprobación definitiva del documento, conforme el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tras el requerimiento de documentación de la Delegación Provincial, con fecha 21 de julio de 2010 se entiende por completado el expediente.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), de ordenación urbanística de Andalucía.

Tercero. Una vez completa la documentación, correspondiente a la modificación puntual núm. 28 del PGOU de Arcos de la Frontera, Cádiz. El Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, emite informe de fecha 9 de diciembre de 2010.

Cuarto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

a) Informes del Área de Cooperación Municipal y Patrimonio. Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial, de Cádiz, de fecha 27 de junio de 2007, 20 de enero de 2008, y 12 de julio de 2010.

b) Informe Previo de Valoración Ambiental de fecha 9 de noviembre de 2009.

c) Informe de Valoración Ambiental de fecha 12 de julio de 2010.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Segundo. De conformidad con el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 9 de diciembre de 2010, el ayuntamiento de Arcos de la Frontera deberá subsanar o incorporar al documento las siguientes determinaciones y/o condicionados que se relacionan a continuación:

- Deberá completarse el documento de la Modificación con un plano de clasificación y categorías del suelo resultante que incluya el ámbito de la modificación y su entorno. La zona desclasificada de la U.E.2 deberá aparecer como Suelo No Urbanizable, con la categoría correspondiente. Esta misma determinación deberá figurar en la Normativa.

- Deberá completarse la ficha de determinaciones urbanísticas con las determinaciones sobre Área de Reparto y Aprovechamiento Medio (las cuales no se ven afectadas por la Modificación), así como los demás puntos recogidos en la ficha original del PGOU aprobado definitivamente el 1.12.1994 (Otras cesiones y obligaciones, Programación, Presentación de Figuras de Planeamiento e Impacto Ambiental).

- De acuerdo con el art. 17 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el uso global del SUP-4 debe ser residencial, figurando el uso turístico como uso compatible. Esta determinación deberá corregirse en la ficha del Sector objeto de la modificación.

- Dado que la Modificación sustituye a cualquier documento tramitado y aprobado anteriormente, recogiendo una nueva ordenación tanto estructural como pormenorizada, se deberá proceder a la redacción de nuevos documentos tanto de urbanización como de reparcelación que deberán ser aprobados por el procedimiento que establezca la legislación aplicable. Esta condición deberá aparecer en la normativa del documento.

- Se deberá eliminar del documento de la Modificación, tanto en la ficha como en la normativa, cualquier referencia a parámetros establecidos por el Plan Parcial aprobado el 26.11.2001; en concreto de las Cesiones Obligatorias Mínimas de la ficha del SUP-SUO-6 Modificación Puntual núm. 28 (pág. 23 del documento) y de la introducción de las Ordenanzas (pág. 29 del documento).

- Para garantizar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos por la Modificación, deberá incluirse en la normativa del documento que en cada una de las manzanas será preceptivo la aprobación de un estudio de detalle o bien la elaboración de un proyecto unitario.

Los estudios de detalle deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 15 de la LOUA, reflejándose así en el articulado correspondiente de la normativa de la Modificación y en ningún caso podrán aumentar el número máximo de viviendas establecido por el PGOU, debiendo corregirse el artículo 10, del Capítulo II, Regulación de las Condiciones de Desarrollo Urbanístico, Título II Régimen Urbanístico del Suelo, de las Ordenanzas del documento.

- La Modificación aumenta la edificabilidad terciaria en 4.000 m<sup>2</sup>t. Deberá recogerse en el artículo 15. "Edificabilidad, altura de plantas, ocupación de parcelas, altura edificable, entreplantas, patios, salientes, vuelos, retranqueos y cerramientos" de la normativa del documento que para el cómputo total de edificabilidad Terciaria Hotelera se tendrá que tener en cuenta la ya existente perteneciente al Hotel Fain.

- Deberá incluirse en la normativa del documento de la Modificación que el proyecto de urbanización estará sujeto a la Disposición Transitoria segunda del Decreto 43/2008 de 12 de febrero por el que se regula las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, en la que se recoge en su punto 2. "Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o proyectos de urbanización en trámite que tengan entre sus finalidades la ejecución de campos de golf deberán atender a lo dispuesto en los Capítulos II (Condiciones y requisitos para la implantación territorial de campos de golf) y IV (Prescripciones técnicas para el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias) del presente documento".

- Deberá incluirse en la normativa del documento las determinaciones que garanticen el cumplimiento de los condicionantes recogidos en el Informe emitido el 12 de julio de 2010 por la Diputación Provincial. Área de Cooperación Municipal y Patrimonio. Servicio de Vías y Obras.

- Deberá incluirse en la normativa del documento las determinaciones que garanticen el cumplimiento de los condicionantes recogidos en la Valoración Ambiental emitida el 12 de julio de 2010 por la Consejería de Medio Ambiente.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera para la resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento esta formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de ordena-

ción del territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la modificación puntual núm. 28 del PGOU de Arcos de la Frontera (Cádiz), aprobado provisionalmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de 22 de marzo de 2010, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º El registro y publicación, anteriormente referidos, se encuentran supeditados, por imperativo del artículo 33.2.b) LOUA invocado en el punto primero, al cumplimiento de las subsanación de las deficiencias señaladas en el fundamento de derecho segundo de la presente Resolución.

Notifíquese la presente Resolución al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

En Cádiz, a 22 de diciembre de 2010.»

#### ANEXO II

##### «ORDENANZAS.

Se reproducen básicamente las Ordenanzas contenidas en el PGOU aprobado definitivamente 01/12/94, que se detallan a continuación.

## ÍNDICE

## TÍTULO I. NORMAS GENERALES

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO I. Calificación del Suelo.

## CAPÍTULO II. Regulación de las Condiciones de Desarrollo Urbanístico.

## TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I. Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

## CAPÍTULO II. Condiciones comunes a todas las Zonas.

## Sección 1. Condiciones de la edificación.

## Sección 2. Condiciones generales de uso.

## CAPÍTULO III. Ordenanzas particulares de zona.

## Sección 1. Zona Residencial y Comercial.

## Sección 2. Zonas Dotacionales.

## TÍTULO IV. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I. Clasificación y régimen jurídico.

## CAPÍTULO II. Regulación de usos y actividades.

## CAPÍTULO III. Condiciones de la edificación.

## CAPÍTULO IV. Suelo No Urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.

## CAPÍTULO V. Condiciones particulares de las distintas subclases del Suelo No Urbanizable.

## Sección 5. SNU de Carácter General.

## Subclase 2. Bajo Valor Agrícola: B2.

## TÍTULO I

## NORMAS GENERALES

## Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Regulatorias es el de los terrenos incluidos en el ámbito del SUP-SUO-6 del cual forman parte y que están clasificados como suelo urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.

## Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.

1. El presente documento entrará en vigor en el día de la publicación de su Aprobación Definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

2. Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en el PGOU de Arcos.

3. Serán de aplicación subsidiaria, las Normas urbanísticas del planeamiento municipal de Arcos de la Frontera en todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas.

## Artículo 3. Terminología de conceptos.

Los parámetros y conceptos urbanísticos tendrán la misma definición o descripción de la Normas Urbanísticas del PGOU.

## TÍTULO II

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO I

## Calificación del suelo

## Artículo 4. Zona residencial.

## 1. Uso y dominio privado.

## 2. Uso principal: Vivienda unifamiliar.

## Artículo 5. Zona docente.

## 1. Uso y dominio público.

## 2. Uso exclusivo educativo.

## Artículo 6. Zona de servicios de interés público y social.

## 1. Uso y dominio público.

## 2. Usos principales: Comercial, social y deportivo.

## Artículo 7. Zona de áreas libres públicas.

## 1. Uso y dominio público.

## 2. Uso exclusivo: jardines y áreas peatonales.

## Artículo 8. Zona de viario.

## 1. Uso y dominio público.

## 2. Uso exclusivo: Viario y aparcamientos.

## CAPÍTULO II

## Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico

## Artículo 9. Proyecto de Urbanización.

Sólo se podrá redactar un único TR del Proyecto de Urbanización para todo el ámbito del sector. Este TR Proyecto de Urbanización deberá aprobarse por el procedimiento que establece la legislación de aplicación.

El TR del Proyecto de Urbanización estará sujeto a la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, por el que se regula las condiciones de implantación y funcionamiento de Campos de Golf en Andalucía.

Y deberá cumplir los condicionantes establecidos en el informe de 12 de julio de 2010 de la Diputación Provincial. Planificación e Infraestructuras. Servicio de Vías y Obras:

- La línea de edificación deberá estar situada a 25 metros de la arista exterior de la calzada de la CA-6104.

- Todas las infraestructuras (Estación de Bombeo, CT, etc) deberán ejecutarse fuera de la zona de no edificación.

- Los aliviaderos deben contar con autorización administrativa correspondiente antes de su ejecución.

Deberá cumplir también los condicionantes recogidos en la Valoración Ambiental emitida el 12 de julio de 2010 por la Consejería de Medio Ambiente:

1. En relación con la afección a la Vía pecuaria núm. 14 del término municipal de Arcos de la Frontera "Colada de Algar", clasificada por Orden Ministerial de 19 de septiembre de 1931, con una anchura de 50 m y deslindada por Resolución de 2 de mayo de 2008 (BOJA 27.5.2008), que linda por el oeste del ámbito de la Modificación Puntual, el ámbito de la actuación se ha retranqueado la distancia suficiente para que desaparezca la citada afección.

No obstante, será necesario el contacto con esta Delegación Provincial en el momento de iniciar la urbanización, para replantear los límites del ámbito y ubicarlos fuera de la citada vía pecuaria.

2. El trámite de audiencia e información pública del procedimiento de ocupación temporal de Vías Pecuarias, se entenderá cumplido si el documento de planeamiento correspondiente es sometido a ellos en algún momento de su tramitación urbanística y se hace mención a la ocupación del dominio público pecuario.

3. En relación con la contaminación atmosférica en fase de obras, durante las mismas, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementado esta medida, en lo que fuera necesario, en periodos secos y ventosos.

Se restringirá el apilamiento de material, en cantidad y altura, al mínimo compatible con la ejecución de las obras. Con el mismo fin, se cubrirán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

4. Para prevenir la contaminación acústica durante la fase de obras:

- Deberá observarse del cumplimiento de las disposiciones que le son de aplicación específicamente a las obras y uso de maquinaria al aire libre, y que se encuentran recogidas en los artículos 26 y 44 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el reglamento contra la contaminación acústica en Andalucía, así como en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Se controlará que la maquinaria que participe en los trabajos disponga del correspondiente certificado ITV, así como de las correspondientes revisiones de mantenimiento oportunas.

- En la medida de lo posible, el trabajo en la obra se limitará a horario diurno. En caso de que resultara imprescindible realizar trabajos nocturnos, se extremarán las medidas preventivas y correctoras encaminadas a evitar molestias a las viviendas cercanas.

5. En relación con el estudio acústico presentado, se observan las siguientes carencias en materia de contaminación acústica:

- Conforme a los artículos 5.1 y 13.1 del R.D. 1367/2007, el Ayuntamiento, para la tramitación de esta figura de planeamiento, debe incluir en la documentación que remite la delimitación de la zonificación acústica de la superficie de actuación.

- La zona de actuación comprende tanto un área residencial y hotelera, como una zona destinada salas de bombeo y centro de transformación. Debería evaluarse si esta situación futura permitirá que se cumplan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica correspondientes; atendiendo, especialmente, al impacto que las nuevas instalaciones destinadas a centro de transformación y salas de bombeo, tendrán sobre las nuevas viviendas.

- Se realizará una comprobación de medidas in situ una vez ejecutado el proyecto.

#### Artículo 10. Estudios de Detalle.

1. Para garantizar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos por la Modificación, en cada una de las manzanas será preceptivo la aprobación de un Estudio de Detalle, o bien la elaboración de un proyecto unitario.

2. El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle, será el de una manzana completa.

3. Los Estudios de Detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrollen, o bien, reajustar las alineaciones o rasantes fijadas en el presente documento, sin que, en ningún caso, esto origine aumento de la edificabilidad permitida, ni aumento del número máximo de viviendas establecidas en el presente documento.

4. Los Estudios de Detalle deberán ajustarse a lo establecido en el art. 15 de la LOUA y deberán aprobarse por el procedimiento que establece la legislación vigente.

#### Artículo 11. Proyectos de Parcelación:

##### 1. Objetivo.

El objetivo del proyecto de Parcelación es la obtención de la licencia municipal de parcelación previa o simultánea a la edificación.

##### 2. Obligatoriedad.

Será obligatorio en el caso de desarrollo edificatorio parcial de una manzana, para la obtención de la licencia de obras.

##### 3. Contenido.

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contenerse las tablas necesarias referidas al plano cuantificando dimensiones, superficie, edificabilidad,

ocupación y retranqueos. Asimismo deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del sector referidos a la Manzana en lo referente a edificabilidad.

Se describirán si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

a) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencias a las tablas de la Memoria.

## TÍTULO III

### NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

#### Artículo 12. Protección para el uso viario.

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el presente documento.

2. Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos de viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzada de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

#### Artículo 13. Accesos.

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico y señales luminosas desde una distancia mínima de 30 m.

2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. Para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3. Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posible y estar subsanados por completo previamente a la petición de la licencia municipal de primera ocupación.

#### Artículo 14. Conexión con las redes de servicio.

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal excesivo del mismo a otros usuarios con la obligación de la reposición de su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

#### CAPÍTULO II

##### Condiciones comunes a todas las zonas

##### Sección 1. Condiciones de la edificación

Artículo 15. Edificabilidad, altura de plantas, ocupación de parcelas, altura edificable, entreplantas, patios, salientes, vuelos, retranqueos y cerramientos.

Se aplicarán los criterios de Normas Urbanísticas del PGOU y la edificabilidad que figura en los cuadros para cada zona.

Para el computo total de edificabilidad Terciaria Hotelera se tendrá en cuenta la ya existente perteneciente al Hotel Fain.

## Sección 2. Condiciones generales de uso

## Artículo 16. Carácter, clasificación y condiciones.

Se aplicarán los criterios y condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU.

## CAPÍTULO III

## Ordenanzas particulares de zona

## Sección 1. Zona Residencial y Comercial

## Artículo 17. Condiciones de edificación y de uso.

Se aplicarán los criterios y condicionantes particulares de las Normas Urbanísticas del PGOU de las zonas "Residencial Unifamiliar o Multifamiliar en Manzana Cerrada" para Unifamiliar Adosada, "Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada" para Unifamiliar Aislada; y "Terciario"

## Sección 2. Zonas dotacionales.

## Artículo 18. Condiciones de edificación y otras.

Se aplicarán los criterios y condicionantes de las Normas Urbanísticas del PGOU referentes a las zonas de equipamiento.

## TÍTULO IV

## RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I

## Clasificación y régimen jurídico

De acuerdo con lo establecido en el PGOU.

## CAPÍTULO II

## Regulación de usos y actividades

De acuerdo con lo establecido en el PGOU.

## CAPÍTULO III

## Condiciones de la edificación

De acuerdo con lo establecido en el PGOU.

## CAPÍTULO IV

Suelo No Urbanizable afectado por legislaciones sectoriales

De acuerdo con lo establecido en el PGOU.

## CAPÍTULO V

## Condiciones particulares de las distintas subclases del Suelo No Urbanizable

## Sección 5. SNU de carácter general

- Subclase 2. Bajo valor agrícola:

Art. IX.5.5.5. Símbolo B2. Zonas con olivar y cultivos de secano.

1. Objetivos: Mantenimiento de la situación, intentando detener la regresión del olivar.

2. Naturaleza: Tierras de labor de secano extensivo y olivar, con máximas y mínimas densidades de edificación, distribuida sin pauta especial.

3. Usos permitidos: Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 1 ha.

4. Sitios y elementos a proteger: Ribera del embalse de Bornos y mosaico de olivar con el paisaje implícito.»

«Modificación Puntual núm. 28. Ficha Urbanística Final del SUP-SUO-6.

Se crea una nueva ficha urbanística para el SUP-SUO-6:

Ficha del SUP-SUO-6 Modificación Puntual núm. 28.

Clasificación del Suelo: Urbanizable Ordenado.

Superficie delimitada: 161,7926 ha.

Edificabilidad para equipamiento de cesión obligatoria y gratuita: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los suelos de cesión obligatoria y según el anexo del RPU "Módulos mínimos de reserva para dotaciones" art. 10 Anexo RPU.

Edificabilidad máxima: 94.500 m<sup>2</sup>.

- Residencial: 84.000 m<sup>2</sup>.

- Club Social: 1.600 m<sup>2</sup>.

- Hotelero: 6.700 m<sup>2</sup>.

- Usos complementarios Campo Golf: 2.200 m<sup>2</sup>.

Áreas de reparto: 8.

Aprovechamiento medio: 0,8.

Uso característico: Residencial.

Usos obligatorios: Una plaza aparcamiento por vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos.

Usos compatibles: Se permite la ubicación de los siguientes usos:

- Viviendas en todos sus grados.

- Hotelero.

- Educativo y Cultural en todos sus grados.

- Espectáculos en grados 1 y 5.

- Deportivo en grados 1 a 5.

- Zonas verdes, recreo y esparcimiento.

Tipología: Viviendas aisladas y adosadas.

Altura máxima de la Edificación: dos plantas más torreón en vivienda aislada o adosada.

Cesiones Obligatorias Mínimas: las establecidas en la Ley y sus Reglamentos para usos residenciales (art. 10 RGU), y añadiendo las cesiones que le corresponde al nuevo suelo ordenado de 11.810 m<sup>2</sup> de uso terciario de acuerdo con el art. 12 del RGU y la LOUA.

Otras cesiones y obligaciones: los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del P.P. serán de cesiones obligatorias y gratuitas, así como su ejecución, sin perjuicio de mayores obligaciones que se puedan establecer por mutuo acuerdo entre la propiedad y el Ayuntamiento. Las cesiones obligatorias mínimas para sistemas locales serán las especificadas en el art. 10 del RPU.

Delimitación de UE: Se delimita una unidad de ejecución única.

Programación: I Cuatrienio/ 1.º año.

Presentación de Figuras de Planeamiento:

TR Proyecto de Urbanización: máximo 1 año a partir AD MP núm. 28.

TR Proyecto de Reparcelación: máximo 1 año a partir AD MP núm. 28.

Impacto ambiental: Se considera de especial interés el impacto de The Arcos Golf Club, en su entorno inmediato y en el entorno no tan cercano. Es por ello que el complejo quedará perfectamente encajado en la topografía y vegetación local, habiéndose tenido en cuenta los siguientes criterios:

a) Red Viaria: La red viaria se encajará al máximo en la topografía natural, evitando en lo posible movimientos de tierras que rompan el carácter y la topografía de las zonas más accidentadas, por lo que se reducirá el desmonte y terraplenado, al mínimo.

b) Aceras y Aparcamiento: Las aceras a uno o ambos lados de la calzadas, irán acompañadas de una franja verde,

con hierba y arbolado, para evitar rigidez y severidad de la red viaria tradicional, aunque solamente se introduce el elemento vegetal en las zonas de parcelas o complejos residenciales. De igual forma, se evita el parking en batería en lo posible, agrupando el mismo en única zona que será protegida por una masa vegetal, para reducir el impacto del vehículo en el entorno natural.

c) Vegetación autóctona: El Campo de Golf se adecuará, en lo posible, al olivar existente, comprometiéndose el promotor a trasplantar el mayor número de olivos, a zonas baldías. El tratamiento paisajista, que dirigirá un equipo experimentado, potenciará la flota autóctona, evitando el deterioro de esta campiña.

d) Masificación de la edificación: Se evitará, en lo posible, la masificación de la edificación, dada la baja densidad propuesta y la tipología de la arquitectura que se piensa adoptar.

e) Carácter arquitectónico: Se propone adoptar un lenguaje arquitectónico tradicional y vernacular, basado en la arquitectura y elementos tradicionales de esta zona de Andalucía y utilizando colores, materiales y texturas que simpaticen con su entorno, destacando enfoscados, tejas árabes, piedra local y otros materiales autóctonos. Para sobrepasar este ámbito las 100 ha de superficie será motivo de Declaración de Impacto Ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el RDL 1302/1986 de 28 de junio y 1131/1988 de 30 de septiembre. Dicha Declaración se tramitará simultáneamente con la figura de planeamiento correspondiente.»

Cádiz, 6 de octubre de 2011.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

*RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la CPOTU de Cádiz de 12 de abril de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 36 del PGOU de Arcos de la Frontera.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 12 de abril de 2011, por la que se aprueba definitivamente el Documento de la Modificación Puntual núm. 36 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera reclasificación de terrenos de No Urbanizable a Urbanizable Ordenado en la Zona «Cerro de la Zorra».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 5 de septiembre de 2011, y con el número de registro 4888, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 12 de abril de 2011, por la que se aprueba definitivamente el Documento de la Modificación Puntual núm. 36 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera reclasificación de terrenos de No Urbanizable a Urbanizable Ordenado en la Zona «Cerro de la Zorra» (Anexo I).

- Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual núm. 36 del PGOU de Arcos de la Frontera, sobre reclasificación de terrenos no urbanizable a urbanizable ordenado en la zona «Cerro de la Zorra», aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 12 de julio de 2010; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 6 de abril de 2011; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Arcos de la Frontera cuenta como Instrumento de Planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 1994. Siendo aceptado su Texto Refundido el 21 de diciembre de 1995.

Este instrumento de planeamiento general se encuentra adaptado a la LOUA.

El documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística a la LOUA fue aprobado el día 28 de junio de 2010 por el Pleno del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

Segundo. El documento que se resuelve definitivamente, por esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en sesión plenaria celebrada el 12 de julio de 2010.

El objeto del expediente es el cambio de clasificación de unos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido, Subzona A2 «Cultivos de Secano», para transformarlos en un sector de Suelo Urbanizable Ordenado de uso Global Residencial.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre) de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Una vez completa la documentación correspondiente a la Modificación Puntual núm. 36 del PGOU de Arcos de la Frontera, sobre reclasificación de terrenos no urbanizable a urbanizable ordenado en la zona «Cerro de la Zorra», el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda emite informe de fecha 6 de abril de 2011.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

a) Informe Previo de Valoración Ambiental de fecha 20 de enero de 2010, e Informe Definitivo de Valoración Ambiental de fecha 25 de noviembre de 2010.

b) Informe del Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio relativo al art. 18.3.c) de la LOUA de fecha 17 de noviembre de 2009.

c) Informe de Incidencia Territorial de fecha 29 de marzo de 2010.

d) Informes de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 6 de noviembre de 2009, 28 de septiembre de 2010, y 2 de febrero de 2011.