

TOMO I. INFORMACIÓN

TOMO II. DIAGNÓSTICO

TOMO III. ORDENACIÓN

POU ARCOS DE LA FRONTERA

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

AYTO. Arcos de la Frontera

Promotor

buró4

IBERMAD

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

FERNANDO VISEDO MANZANARES

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado: El Secretario General
GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513**
DILIGENCIA: El presente documento relativo a la "REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue aprobada en Sesión Plenaria de fecha 3 de junio de 2026.

El documento de Avance del Plan de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera se estructura en seis tomos:

- **TOMO I.** INFORMACIÓN
- **TOMO II.** DIAGNÓSTICO
- **TOMO III.** ORDENACIÓN
- **TOMO IV.** MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- **TOMO V.** CARTOGRAFÍA
  (INFORMACIÓN_DIAGNÓSTICO_ORDENACIÓN)
- **TOMO VI.** RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento comprende el TOMO I, TOMO II y TOMO III.
(MEMORIA DE INFORMACIÓN_DIAGNÓSTICO_ORDENACIÓN)

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ÍNDICE

I TOMO I. INFORMACIÓN. 5

1 ANTECEDENTES. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. 5

1.1 NECESIDAD DE NUEVA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA 5

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE 8

1.3 EL MODELO DE ASENTAMIENTO. ÁMBITO DEL POU. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO 10

2 VECTOR ESPACIAL 15

2.1 PRECEDENTES. PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS 15

2.2 SINTAXIS ESPACIAL ACTUAL 21

2.2.1 ESTRUCTURACIÓN COMARCAL Y NÚCLEOS 21
2.2.2 ARTICULACIÓN TERRITORIAL 23
2.2.3 VIARIO TERRITORIAL_ESTRUCTURANTE 24
2.2.4 LINEAS FERROVIARIAS 24
2.2.5 VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE 24
2.2.6 APARCAMIENTOS 26
2.2.7 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES 27
2.2.8 EDADES DE LA EDIFICACIÓN 28
2.2.9 USOS DE LA EDIFICACIÓN 29
2.2.10 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 32
2.2.11 MORFOTIPOLOGÍA URBANA. 33

2.3 AFECCIONES SECTORIALES Y DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL CON MAYOR INCIDENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA 37

2.3.1 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS 37
2.3.2 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS 38
2.3.3 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES 40
2.3.4 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS 42
2.3.5 EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA 43

3 VECTOR AMBIENTAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS 47

3.1 CICLO HIDROSFERA_CICLO DEL AGUA 47

3.1.1 ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE 47
3.1.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN. 58

3.2 CICLO ATMÓSFERA 64

3.2.1 CICLO ENERGÍA_ENERGÍA ELÉCTRICA 64
3.2.2 CICLO ENERGÍA_GAS NATURAL 65
3.2.3 CICLO ENERGÍA_GASES EFECTO INVERNADERO 66
3.2.4 CICLO ENERGÍA_ALUMBRADO PÚBLICO 66
3.2.5 EL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES 67

3.3 CICLO DE LA LITOSFERA 68

3.3.1 RECOGIDA RESIDUOS URBANOS 68

4 VECTOR SOCIAL 74

4.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: EVOLUCIÓN, ESTRUCTURA Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES 74

4.2 PROYECCIÓN FUTURA Y POTENCIAL DEMANDA DE VIVIENDA 78

5 VECTOR ECONÓMICO 80

5.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA 80

5.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA MUNICIPAL 81

II TOMO II. DIAGNÓSTICO. 83

1 CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN 83

1.1 RESILIENCIA URBANA 83

2 CAPÍTULO 2. DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES. 85

3 CAPÍTULO 3. VULNERABILIDAD SOCIAL 88

3.1 VULNERABILIDAD HABITACIONAL 88

3.2 VULNERABILIDAD DOTACIONAL 89

3.2.1 LA ENTROPÍA URBANA 89
3.2.2 VULNERABILIDAD EDUCACIONAL 90
3.2.3 VULNERABILIDAD SANITARIA 91
3.2.4 VULNERABILIDAD ABASTECIMIENTO LOCAL 92
3.2.5 VULNERABILIDAD CULTURAL 93
3.2.6 VULNERABILIDAD DEPORTIVA 94
3.2.7 VULNERABILIDAD OCIO 95
3.2.8 VULNERABILIDAD MOVILIDAD_ACCESIBILIDAD 97
3.2.9 VULNERABILIDAD DE SEGURIDAD ESPACIAL (GÉNERO) 98
3.2.10 VULNERABILIDAD DEPENDENCIA. 99

4 EL DIAGNÓSTICO MATRICIAL 100

4.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 100

4.1.1 Matriz 1.4 SOSTENIBILIDAD SOCIAL IV ACTIVIDAD ECONÓMICA 100
4.1.2 Matriz 4.1 SOSTENIBILIDAD SOCIAL II. VULNERABILIDAD ECONOMICA 100

4.2 SOSTENIBILIDAD SOCIAL URBANA 101

4.2.1 Matriz 4.2 DERECHOS URBANOS. ENTROPÍA DOTACIONAL 101
4.2.2 Matriz 2.4 VULNERABILIDAD DE DERECHOS URBANOS 101

4.3 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 102

4.3.1 Matriz 3.4 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL I.PROTECCIONES Y PAISAJE 102
4.3.2 Matriz 4.3 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL I. IMPACTO Y VULNERABILIDAD AMBIENTAL 102

5 POTENCIAL DE CRECIMIENTO 103

5.1 Marco Teórico 103

5.2 Metodología de Evaluación 103

5.3 Evaluación de la Calidad de Vida por Dimensiones 103

5.3.1 Educación 103
5.3.2 Salud 103
5.3.3 Cultura 103
5.3.4 Deporte 103
5.3.5 Ocio 104
5.3.6 Movilidad y Accesibilidad 104
5.3.7 Seguridad y Visibilidad Espacial 104
5.3.8 Dependencia 104
5.3.9 Abastecimiento 104
5.3.10 Vulnerabilidad General 104

5.4 Índice Sintético de Calidad de Vida Local (ISCV-Arcos) 104

5.5 Conclusión y Recomendaciones 104

6 CAPACIDAD DE ACOGIDA 105

6.1 Criterios de Evaluación 105

6.2 Análisis por Criterios 105

6.2.1 Vivienda 105
6.2.2 Agua 105
6.2.3 Energía 105
6.2.4 Presión Urbana 105
6.2.5 Densidad 105
6.2.6 Proximidad 105
6.2.7 Población 105

6.3 Evaluación Global de Capacidad de Acogida 106

7 VITALIDAD URBANA 107

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto

DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

III MEMORIA DE ORDENACIÓN.....109

1 METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL AVANCE POU 109

1.1 INTRODUCCIÓN..... 109
1.2 PROPUESTA METODOLÓGICA EN EL MARCO DE LA LISTA..... 109
1.3 ENFOQUES DE LA PLANIFICACIÓN 110

2 EL AVANCE EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU) 113

2.1 INTRODUCCIÓN..... 113
2.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE..... 113
2.3 MARCO JURÍDICO DEL DOCUMENTO DE AVANCE..... 113

3 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 115

3.0 ALTERNATIVA 0. [PGOU 95 + Adaptación LOUA 2010 + Asentamientos Irregulares]..... 115
3.1 ALTERNATIVA 1. Desarrollo PGOU 95 + adaptación LOUA 2010. [Realidad Jurídica]..... 119
3.2 ALTERNATIVA 2. La ciudad compacta [Estudios Previos]..... 124
3.3 ALTERNATIVA 3. La ciudad compacta [Realidad territorial-urbana]..... 129
3.4 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS..... 135

4 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.....136

4.1 ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE (ART.76.1, ART. 78.1 y 78.2.a) 1º) 136
4.1.1 ZONAS DE SUELO URBANO..... 137
4.2 DIRECTRICES PARA LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN..... 144
4.2.1 NUEVAS ACTUACIONES NO INCORPORADAS AL POU..... 144
4.2.2 VIVIENDA Y VIVIENDA PROTEGIDA..... 144
4.2.3 EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS..... 145
4.3 DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEFINEN LA MALLA URBANA 145
4.3.1 RED VIARIA..... 146
4.3.2 DOTACIONES PÚBLICAS..... 149
4.3.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS..... 151
4.4 DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS CON PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO..... 153
4.4.1 INTRODUCCIÓN..... 153
4.4.2 CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA PROTECCIÓN. MARCO CONCEPTUAL. 154
4.4.3 AVANCE A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, DE ELEMENTOS SINGULARES Y DE ESPECIES Y ESPACIOS VEGETALES..... 155
4.4.4 AVANCE A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO..... 157
4.4.5 SÍNTESIS DE AVANCE DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO: 160
4.5 LA REGULACIÓN DE LOS USOS. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO..... 160
4.5.1 DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN DE USOS..... 160
4.5.2 USOS PORMENORIZADOS Y SU INTEGRACIÓN EN USOS GLOBALES..... 160
4.5.3 CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN..... 162
4.5.4 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS..... 162
4.5.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE USOS PRODUCTIVO Y SERVICIOS 163
4.5.6 DEFINICIÓN DEL USO DE ACTIVIDADES ÓPTIM@S PARA ARCOS DE LA FRONTERA 163
4.6 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LAS PROPUESTAS DEL AVANCE A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD ESTABLECIDOS POR LA LISTA..... 164
4.6.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 164
4.7 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO..... 166
4.8 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES. 167
4.9 RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES..... 169
4.10 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 169
4.11 INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN. AVANCE..... 169
4.11.1 DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA..... 171
4.12 PROYECTOS ESTRATEGICOS..... 177

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

I TOMO I. INFORMACIÓN.

-

1 ANTECEDENTES. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

1.1 NECESIDAD DE NUEVA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La formulación de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico para el municipio de Arcos de la Frontera se enmarca en el nuevo contexto normativo determinado por la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). De acuerdo con este nuevo marco legislativo, la planificación urbanística se despliega en dos niveles de ordenación diferenciados.

a) La Ordenación general, cuyo propósito es definir el modelo territorial estructural del municipio, así como establecer una estrategia de desarrollo urbano a medio y largo plazo. (PGOM)
b) La Ordenación detallada, que se aplica principalmente al suelo urbano y que tiene por objeto desarrollar de forma pormenorizada las determinaciones establecidas en la Ordenación General. Esta ordenación se articula mediante el Plan de Ordenación Urbana (POU).

En este contexto, el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera ha decidido iniciar un proceso de reelaboración del planeamiento general, actualmente representado por el Plan General de Ordenación Urbanística en 1994. No obstante, el nuevo Plan debe llevarse a cabo conforme al nuevo sistema de planificación urbanística definido por la LISTA, que define para la ordenación urbanística: la ordenación municipal y la ordenación detallada. Estos nuevos documentos comprenden la ordenación completa que antiguamente se instrumentalizaba mediante un único documento, el PGOU.

Esta subdivisión busca la especialización de cada uno de los instrumentos urbanísticos para facilitar su tramitación, pues la experiencia de la LOUA ha demostrado la complejidad en la tramitación y aprobación de los instrumentos generales por la complejidad que manifiestan.

La ordenación general, se concreta a través del Plan General de Ordenación Municipal, mientras que la detallada a través de Planes de Ordenación Urbana. En el presente caso, y tal como establece el artículo 89 del Reglamento, en cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana, cada uno de los cuales deberá comprender una o varias de las zonas de suelo urbano completas en que se divida el suelo urbano. En el presente caso se desarrolla un único POU que comprende todas las zonas de suelo urbano del municipio.

- La tramitación concurrente del POU y la Ordenación General (PGOM) implica que, en el momento actual de la redacción del POU, este instrumento asume y desarrolla las directrices de ordenación estructural ya consolidadas en el Avance de PGOM, resultando vinculante para el POU.

Por su parte, el artículo 66 de la LISTA atribuye al Plan de Ordenación Urbana establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de la Ordenación General:

a. La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados. b. La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente. c. Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística. d. La normativa de edificación y urbanización, en su caso. e. Las directrices para la intervención en la ciudad existente. f. En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29. g. La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.

Por otra parte, el Avance se regula en el artículo 77 asignándole a consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. La tramitación de la Ordenación General y del POU es completamente independiente tanto desde el punto de vista urbanístico como desde el punto de vista ambiental, como así se señala en el artículo 77 sobre Avance y consulta pública, al establecer que la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Este Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, por lo que el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública. El contenido del Avance debe describir y justificar el objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y las propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. La interpretación que se realice sobre estas determinaciones permite establecer un mínimo documental al desarrollar el ámbito y las afecciones, sin embargo, el escenario establecido por la Ley sobre propuestas, justificación y alternativas se puede considerar abierto. En este sentido se puede señalar que las propuestas deben derivar de un conocimiento de los problemas que generan la formulación de un Plan General Municipal de Ordenación, aspecto que puede justificarse implícitamente por la voluntad de adaptarse a un nuevo marco legal de la LISTA, que responde a las nuevas demandas y requerimiento de la sociedad

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

en su conjunto, no registradas en la derogada LOUA. La redacción del Avance de cada uno de los documentos, Ordenación General y POU, debe contener la información necesaria y suficiente para conocer en profundidad la realidad urbana, social, económica, ambiental, espacial y urbanística del término municipal. Este conocimiento permite también formular las alternativas necesarias para conocer el impacto que provoca cada una de ellas, así como su compatibilidad con la capacidad de acogida del territorio y la calidad de vida urbana. Pero es necesario aclarar que, aunque el objeto y contenido de cada una de los dos documentos, Ordenación General y POU, es diferente, es oportuno disponer de una información holística, que abarque desde la escala amplia del territorio hasta el detalle del hecho urbano de forma integral, evitando su fragmentación artificial sin límites determinado, ya que la ciudad es un sistema complejo. Como cualquier sistema complejo, la ciudad está sometido a flujos entre los elementos, cuya integridad es superior a la suma de las partes y en donde cada perturbación tiene repercusión sobre el resto de elementos del sistema. Esta circunstancia no supone contradecir en absoluto el acertado criterio de la LISTA al establecer una tramitación independizada de ambos documentos, formula que responde a resolver la problemática reiterada a lo largo del periodo de vigencia de la LOUA (y anteriores) relativa a la duración de la tramitación de los Planes Generales, que generaba una verdadera quiebra de derechos por un lado y causa de obsolescencia del propio planeamiento, con las consecuencias derivadas de la ausencia del servicio público que justifica su origen. Sin embargo, esta tramitación diferenciada no debe suponer fragmentar la información, el análisis y el diagnóstico porque de esa manera se perdería ese acercamiento holístico que permitía el PGOU en el marco de la LOUA. Es decir, la formulación simultánea de ambos documentos en el marco de la LISTA, que arrancan de forman conjunta, aunque posteriormente tengan tramitación independiente, tanto administrativa como temporalmente, favorecen la redacción de un documento de información y diagnóstico único y completo, que ilumine la redacción del posterior Avance, así como el resto de documentos necesarios hasta la aprobación definitiva de la Ordenación General y POU. En el momento presente, la ordenación detallada del POU hereda y desarrolla las directrices y determinaciones ya recogidas en el avance de la Ordenación General, asegurando la coherencia estructural del modelo territorial. Pero es necesario identificar el contenido de la información de forma precisa que debe incluirse en la elaboración de ambos documentos. Se trata de una “información orientada a fines”, es decir, aquella que es relevante para alcanzar unos objetivos. Por ello es necesario revisar los objetivos que la propia LISTA y su reglamento RLISTA establecen para cada uno de dichos instrumentos.

Por su parte, el artículo 78 del Decreto 550/2022 señala que la ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de:

a. La trama urbana, b. sus espacios públicos, c. dotaciones.

Además, establece que la ordenación urbanística detallada se concreta a través de las diez (10) siguientes determinaciones:

El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de: 1º La caracterización de cada zona, definiendo 5 características: uso global y uso pormenorizado en su caso edificabilidad global densidad nivel dotacional espacio verde urbano aparcamientos públicos. En el nivel dotacional debe señalar el total objetivo por un lado y el relativo por cada 100 metros cuadrados edificables de los siguientes: Sistema local de espacios libres y zonas verdes. Sistema local de equipamientos comunitarios básicos. Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 por el que no podrán superar el 20% del total En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante. 2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de dos (2) características: i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana. Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran. Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización. ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)

La definición completa de la malla urbana, que comprende las siguientes cinco (5) características que la definen: 1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. 2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en el Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán. 3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos. 4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado. 5º La delimitación del resto del parcelario, con

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

- Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes y deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial, así como con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

- La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: 1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos. 2º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

- La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán reglas de compatibilidad de usos y posibilidad de la implantación de usos complementarios.

- La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: 1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores. 2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

- La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.

- La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción, en los términos del artículo 37 de la Ley.

- Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá: 1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. 2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. 3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Con respecto a la ordenación urbanística detallada Arcos de la Frontera presenta grandes carencias en diversas zonas de los suelos urbanos del núcleo principal y de los núcleos rurales respecto a la configuración del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, y sobre todo de sus espacios públicos y dotaciones.

Por otro lado, también requiere un Plan de Ordenación Urbana que subsane el nivel dotacional insuficiente, así como la ordenación de las áreas vacantes del suelo urbano y la compleción de la malla urbana en esos ámbitos por un lado y las infraestructuras de servicios necesarias. Por otro lado, es necesario establecer unas bases adecuadas para la redacción del Plan Especial del Conjunto Histórico que facilite la gestión ya que el actual documento se ha revelado como inaplicable.

La reelaboración del planeamiento no es solo una obligación legal, sino una oportunidad para construir un Arcos conectado, equilibrado y preparado para los retos del siglo XXI.

EL PGOM_POU COMO INSTRUMENTOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Metodológicamente se parte de un diagnóstico que combina la parte más científica con los resultados de las primeras fases de participación (diagnóstico participado), se pasa el filtro de la legalidad, se realiza la ordenación (propuesta) y es validado por la participación; de rechazarse, puede darse el caso de repetir todo el proceso o, si son cuestiones menores, retomarlo desde la propuesta. La tramitación del POU a la vez que el PGOM, hereda las directrices de la ordenación general del avance del PGOM en el momento de redacción del POU, resultando vinculantes las determinaciones de la Ordenación General que ya hayan sido consolidadas en el avance y se incorporen en el POU.

Dentro de este esquema metodológico general, el Documento de Información y Diagnóstico incluye los siguientes aspectos generales que serán determinantes para redactar el posterior documento de Avance de la Ordenación General y POU de forma diferenciada:

- Se realiza un levantamiento de la realidad construida, trasladando la información a una planimetría georreferenciada GIS. El reconocimiento de la realidad es imprescindible en Arcos de la Frontera debido a la proliferación de asentamientos irregulares que condicionan el modelo urbano.
- La aprobación de la nueva Ley de Impulso a la Sostenibilidad de Andalucía está provocando un escenario de adaptación y de reconsideración de los aspectos legales y el alcance de sus determinaciones de gran interés. Sin embargo, las experiencias de Avances redactados recientemente presentan una orientación netamente "jurídica", preocupados por la resolución de determinados problemas que lo distancian de un enfoque más territorial y urbanístico vinculado al modelo de ciudad y de desarrollo urbano, que aquí adquiere una consideración fundamental.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Se plasman diferentes alternativas, donde ya se han afrontado las cuestiones relacionadas con la legalidad y la realidad, ajustada al nuevo marco de la LISTA.
- La formulación del Avance abre una fase "reflexiva y dialéctica" que permite iniciar un proceso de difusión y de participación notable, cuyos resultados permiten incorporar matices y efectuar cambios de más compleja implementación en fases posteriores. El Avance de Planeamiento "debe ser entendido como un proceso abierto para aportar observaciones y sugerencias; se pueden aportar varias opciones ante determinados problemas (Alternativas)".

La LISTA permite una interpretación abierta sobre el contenido del Avance que "describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas."

Se puede establecer cuatro categorías diferenciadas para abordar el contenido del presente documento:

- Objeto y ámbito
- Afecciones
- Criterios y propuestas para la ordenación
- Alternativas viables

Todo ello sin olvidar que el Avance es un documento que tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El conocimiento del territorio y su problemática por un lado y el análisis comparativo provocado por el advenimiento de dos planes generales que provocan un palimpsesto legal en la realidad construida que debe abordarse con rapidez, permite en este caso identificar de forma suficiente los problemas históricos de carácter estructural pero también los problemas sobrevenidos con bastante exactitud.

- Podemos afirmar que mucha información incluida en la redacción de los instrumentos de Ordenación General tradicionales está sobredimensionada y no tienen ninguna influencia sobre los resultados y decisiones de los mismos. En nuestro caso, realizamos un diagnóstico comparado con el contenido en el plan anulado, que nos informa de forma bastante precisa de una serie de problemas que al no haberse subsanado durante la vigencia del mismo siguen pendientes de subsanación.

- Por otra parte, para poder introducirnos en un escenario de reflexión y dialéctica es necesario formular propuestas "viables" y "razonables", es decir que se puedan razonar y justificar, y para ello es necesario que se disponga de argumentos para formular las propuestas desde el principio, pues de otra manera no habrá nada que debatir. Además, el "interés público" es un concepto preciso, pero de interpretación también dialéctica, es decir que se alcanza a través de procesos participativos que definen el interés en cada momento, en cada lugar, en cada cultura, en cada época. Más aún, existen metodologías para alcanzar el acuerdo (cadenas de Markov) en donde los participantes alcanzan el resultado final mediante acuerdo. Además, es el Avance el que posibilita un debate sobre los problemas generales de la ciudad superando los intereses de los ciudadanos como "sujetos individuales", propios de las alegaciones de la aprobación inicial, para mantenerse en una posición de ciudadano como "sujeto colectivo". Por ello, este documento se alejará de formulaciones convencionales sobre el rechazo a objetivos generales, sino que se formula en la línea planteada por la LISTA, de presentación de alternativas para su evaluación y debate, abriendo un proceso en el que el modelo de ciudad es un asunto participativo y abierto, alejado de la tecnocracia y la opacidad, desde el principio. Más aún, el Avance es depositario de un contenido que puede orientar la Ordenación General que se desarrolla posteriormente y que, a pesar de disponer de mayor información, no evita sortear su anulación.

Efectivamente, el nivel de la información obtenida en la fase de diagnosis y el hecho de que no tenga un grado de concreción suficiente facilita la discusión pública de los objetivos, proponiendo categorías generales sobre las que resulta fácil alcanzar el acuerdo (sobre la conveniencia de realizar más zonas verdes, de no densificar el centro de las ciudades, de disminuir la contaminación industrial, de acabar con los déficits de infraestructura, y potenciar trayectos peatonales seguros, etc..)

Así, no existen inicialmente desacuerdos sobre las soluciones generales, aunque los desacuerdos surgen cuando se plantean conflictos entre distintas alternativas sobre puntos específicos en donde priman en mayor o menor grado los diferentes intereses concretos. Para ello, el DIE despliega una metodología que permite evaluar las diferentes alternativas razonables y viables presentadas, con el objeto de presentar también a la reflexión y debate los resultados individualizados de cada una de ellas.

En definitiva, el intento de dar el máximo sentido a la discusión pública durante la consulta pública consiste en dotar a los documentos de un grado de detalle que permite vislumbra el modelo urbano sometido a las sugerencias.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

A finales de la década de los años ochenta se iniciaron los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, destinado a sustituir las Normas Subsidiarias previamente elaboradas, designándose para este propósito al arquitecto Don José Luis Suárez Cantero. El documento iniciado por este arquitecto concluyó con la aprobación del avance correspondiente en sesión plenaria celebrada el 10 de febrero de 1990.

Posteriormente, como consecuencia del cambio en el equipo de gobierno tras las elecciones municipales de 1991, se consideró oportuno continuar con la revisión del planeamiento iniciada, asignándose esta tarea al arquitecto Don Rafael González Calderón. Este profesional llevó a cabo la elaboración completa del plan hasta su aprobación definitiva, actualmente vigente, siguiendo la tramitación que se detalla a continuación.

- Aprobación inicial por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera de 21 de diciembre de 1.993.

- Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 1 de diciembre de 1.994 a excepción de las modificaciones y subsanación de deficiencias reflejadas en la resolución del PGOU de Arcos de la Frontera.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Publicación en B.O.P. de la provincial de Cádiz nº 12 de fecha 17 de enero de 1.995 de la aprobación definitiva.

- Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Texto Refundido del PGOU de Arcos de la Frontera en fecha 21 de diciembre de 1.995.

- Publicación en B.O.P. de la provincial de Cádiz nº 39 de fecha 16 de diciembre de 1.996 de la aprobación definitiva y las ordenanzas que lo integran del Texto Refundido.

- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, mediante resolución de fecha 13 de julio de 2.006, del PGOU de Arcos de la Frontera con el número 1.310, en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registros de Arcos de la Frontera de la Unidad Registral de Cádiz.

No se tiene constancia de que se haya iniciado trámite alguno para la revisión o innovación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Arcos de la Frontera desde la aprobación definitiva del Texto Refundido del PGOU en 1995 hasta el año 2006, momento en el que se comienzan los nuevos trabajos destinados a la revisión del mismo. Fue en noviembre de 2006 cuando se encargó al equipo dirigido por el arquitecto Don Ricardo Bajo Molina la elaboración de los Estudios Previos y Diagnóstico para la revisión del PGOU de Arcos de la Frontera, documento que, aunque se elaboró, no tuvo continuidad en nuevos desarrollos y quedó paralizado hasta la fecha actual, en la que se retoma con el documento que nos ocupa.

Como resultado de la tramitación mencionada, el Texto Refundido del PGOU de Arcos de la Frontera, aprobado el 21 de diciembre de 1995, constituye el documento de planeamiento municipal actualmente vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1995, vigente hasta la actualidad con las sucesivas modificaciones introducidas, fue redactado con la finalidad de resolver un conjunto de cuestiones tanto de carácter territorial como urbano, atendiendo a los antecedentes expuestos previamente. A tal efecto, se plantean como premisas fundamentales una serie de objetivos estratégicos que se agrupan en dos ámbitos diferenciados:

OBJETIVOS PROPUESTOS POR EL PLAN VIGENTE (PGOU-95)

En el ámbito territorial,

- Regular las formas de ocupación y uso del territorio, con el fin de consolidar una estructura territorial equilibrada, que impida la proliferación de núcleos de población dispersos o no deseables, y que al mismo tiempo potencie los valores agrícolas, naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal.

- Redactar prioritariamente el Plan Especial de Protección de la Cuenca Visual de Arcos, al tratarse de un ámbito de singular valor paisajístico, cuya localización y características le confieren una relevancia estratégica dentro de la estructura territorial y de la identidad paisajística del municipio.

- En el ámbito urbano,

- Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de uso y tipología edificatoria coherentes con las formas tradicionales de ocupación, que permitan la puesta en valor del patrimonio construido y la potenciación de los valores culturales e históricos asociados a los sectores urbanos más antiguos.

- Alcanzar una estructura urbana integrada en la que los asentamientos históricos, los nuevos desarrollos y el medio físico circundante (topografía, paisaje, elementos naturales) conformen un sistema armónico y coherente desde el punto de vista funcional, paisajístico y ambiental.

- Limitar los nuevos desarrollos urbanos a aquellos suelos estrictamente necesarios en función del crecimiento poblacional y de las necesidades económicas y funcionales del municipio, priorizando la recuperación y reutilización del patrimonio edificado existente. Asimismo, se establecen criterios de incorporación progresiva de suelo urbanizable que garanticen un modelo de crecimiento equilibrado, sostenible y ordenado.

-En los núcleos rurales se pretende evitar la ocupación indebida de terrenos públicos, especialmente los vinculados a las Vías Pecuarias como cañadas y descansaderos, así como frenar el crecimiento espontáneo y desordenado de estas barriadas, cuya consolidación se ha producido históricamente sin criterios urbanísticos racionales. Asimismo, es necesario corregir las notables deficiencias existentes en materia de infraestructura básica, promoviendo la ampliación y mejora del servicio telefónico mediante la interlocución con la Compañía Telefónica como prestadora del servicio esencial. Otro aspecto prioritario es la mejora de las comunicaciones por transporte público, dado que en la mayoría de los casos el servicio es insuficiente, limitándose a uno o pocos días a la semana con horarios muy restringidos, lo que dificulta la adecuada conexión con el núcleo principal y limita las oportunidades de desarrollo de estos enclaves.

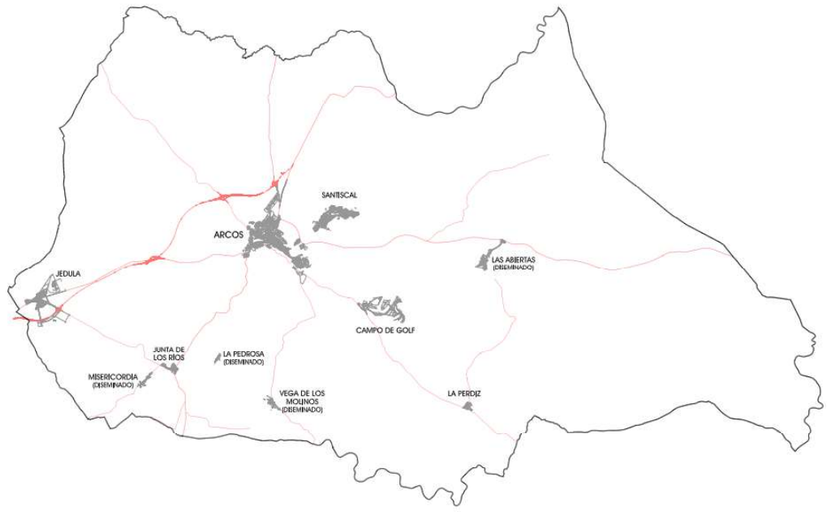
- En cuanto a los núcleos secundarios como Jédula, Junta de los Ríos, La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos y Misericordia, se plantea completar las infraestructuras básicas, especialmente las relativas a la red de alumbrado público, la dotación telefónica y la pavimentación de calles. Estas carencias pueden resolverse mediante un programa de actuaciones mínimas y de bajo coste orientadas a garantizar condiciones dignas de habitabilidad y servicios en estos núcleos consolidados.

- El déficit de vivienda constituye un problema estructural grave en Arcos de la Frontera. Al déficit estimado de aproximadamente mil viviendas debe añadirse el volumen de viviendas que, aun estando ocupadas, presentan graves carencias en dotaciones, servicios e infraestructuras, así como deficiencias en su estado de conservación. Ante esta situación, el Ayuntamiento debe asumir el compromiso de resolver progresivamente, en un horizonte temporal de aproximadamente ocho años, las necesidades habitacionales actuales.

- Las actividades productivas y económicas en Arcos siguen estando fuertemente marcadas por el peso del sector agrícola, lo que continúa otorgando al municipio un carácter eminentemente rural o agrario. A pesar de que se ha producido una paulatina disminución de la población activa en este sector, sigue siendo prioritario fomentar la mecanización de las explotaciones agrarias como vía para reducir costes y mejorar la competitividad de los productos locales. Esta necesidad se hace aún más evidente teniendo en cuenta la estructura predominante de la propiedad,

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



basada en grandes fincas, lo que favorece la implantación de tecnologías agrícolas más eficientes. Si se cumplen las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, el sector de la construcción experimentará un notable incremento, lo que conllevará una repercusión positiva en el empleo y en el desarrollo económico local.

- En el ámbito turístico, resulta esencial aumentar la oferta hotelera y potenciar el camping existente, que está catalogado como de primera categoría y constituye uno de los más grandes de la provincia. Esta infraestructura puede dar un servicio adecuado a un turismo en constante crecimiento, compuesto mayoritariamente por sectores urbanos de clase media interesados en disfrutar del entorno rural y del patrimonio natural y cultural que ofrece Arcos.

- Respecto a las comunicaciones, aunque el Plan General de Ordenación Urbana no contempla explícitamente su desarrollo, se reconoció como una necesidad urgente la ejecución de variantes para Arcos y Jédula (cuya ejecución se produjo). No existían mayores determinaciones en cuanto a la movilidad.

En el apartado de diagnóstico se analizarán a fondo estas determinaciones que presentó el Plan Vigente en sus inicios, y su grado de desarrollo, así como la efectividad de dichos planteamientos.

1.3 EL MODELO DE ASENTAMIENTO. ÁMBITO DEL POU. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

La Ordenación detallada se aplica principalmente al suelo urbano y tiene por objeto desarrollar de forma pormenorizada las determinaciones establecidas en la Ordenación General. Esta ordenación se desarrolla mediante el presente Plan de Ordenación Urbana (POU).

Siguiendo las determinaciones del artículo 13 y 66 de la LISTA, y 18 del REGLISTA, el Plan General de Ordenación Municipal clasificará la totalidad de los terrenos del término municipal como suelo urbano y suelo rústico conforme a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 y 20 del Reglamento. Los Planes de Ordenación Urbana que se tramiten en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general incorporarán en su ámbito de ordenación los suelos urbanos que cumplan con las condiciones que se establecen en el artículo 13 de la Ley para esta clase de suelo.

En el presente caso, al tratarse de redacción simultánea y habiéndose publicado el Avance de PGOM, se hereda y se asume el modelo de ordenación y clasificación del suelo aprobado por éste. El ámbito de desarrollo del POU de Arcos de la Frontera será por tanto todo aquel clasificado como urbano dentro del término municipal según PGOM.

Se incluye dicha información de Avance de PGOM a continuación :

- La configuración espacial de Arcos de la Frontera se articula en torno a un núcleo central, de origen histórico y función administrativa, que se complementa con núcleos secundarios de carácter residencial y productivo. Junto a ellos, se identifican además pequeños asentamientos dispersos que ocupan diversas áreas del medio rural. Esta estructura territorial pone de manifiesto el papel predominante de la cabecera municipal, así como los procesos de expansión hacia los ejes de comunicación, los nuevos desarrollos residenciales y los espacios vinculados al ámbito rural.

- El modelo de asentamiento por tanto se define del siguiente modo:

- Núcleo de Arcos	**- Núcleo de Arcos**	- SUELO YA CLASIFICADO COMO URBANO POR PLAN VIGENTE
Núcleos Secundarios 1:	**Barriada de Jédula**	
	Barriada Junta de los Ríos	
Núcleos Secundarios 2:	**Barriada El Santiscal**	
	Campo de Golf (SUP-6)	
	Barriada la Perdiz	
Núcleos en diseminado (aldeas rurales)	**La Misericordia**	SUELO URBANO SEGÚN TRANSICIÓN A LISTA
	La Pedrosa	
	Las Abiertas	
	Vega de los Molinos	

Su distribución espacial y clasificación según plan vigente es la siguiente:

- Núcleo de Arcos: constituye el centro urbano de referencia, situado sobre una elevación rocosa en torno al río Guadalete, y en el centro (ligeramente al oeste) del término municipal. Se trata del núcleo originario, de carácter compacto, con funciones administrativas, comerciales, turísticas y culturales. El caserío histórico, declarado conjunto histórico-artístico, concentra la mayor parte del suelo urbano consolidado, extendiéndose hacia áreas de ensanche y barrios periféricos.

Núcleos secundarios 1

- Barriada de Jédula: asentamiento consolidado en el eje de comunicación con Jerez de la Frontera, al oeste del término municipal, a una distancia aproximada de 10kms al oeste del núcleo principal. Tiene un marcado carácter residencial y de servicios, actuando como núcleo complementario de gran peso demográfico.

- Barriada Junta de los Ríos: núcleo vinculado a la confluencia del Guadalete con el Majaceite, con usos residenciales y agrícolas, configurando un asentamiento lineal y disperso que aprovecha la accesibilidad a las vías principales. Se ubica al suroeste del término municipal, a unos 7km al suroeste del núcleo principal.

Núcleos secundarios 2:

- Barriada El Santiscal: núcleo residencial situado junto al embalse de Arcos, al este del núcleo principal, a menos de 2 km del mismo. Su desarrollo está fuertemente vinculado al turismo, las segundas residencias y actividades recreativas ligadas al entorno natural.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Campo de Golf (SUP-6): urbanización de reciente desarrollo planificado, orientada a usos turísticos y residenciales de media y alta densidad, asociada a equipamientos de ocio y deporte. Se ubica a 4km al sureste del núcleo principal.

- Barriada La Perdiz: asentamiento residencial disperso, de carácter periurbano, vinculado a la expansión hacia el área este del municipio. Se ubica a 10km al sureste del núcleo principal.

Núcleos en diseminado

- Misericordia: pequeño asentamiento rural, con viviendas aisladas ligadas a explotaciones agrícolas. Se ubica próximo a Junta de los Ríos (1km al suroeste) y a 8km al suroeste del núcleo principal.

- La Pedrosa: núcleo en diseminado de carácter tradicional, con fuerte vinculación a las actividades agrarias y al Río Guadalete, del cual se encuentra a aproximadamente 500m, en su margen izquierda. La línea límite norte del asentamiento se encuentra próxima a la zona inundable (línea de retorno de inundaciones a 500 años)

- Las Abiertas: asentamiento rural asociado a pequeñas parcelas agrícolas y uso residencial, a una distancia de 9km al este del núcleo principal.

- Vega de los Molinos: núcleo ubicado en un entorno de huertas y tierras fértiles del valle del Majaceite. Se encuentra en su margen derecha en uno de sus meandros tras el embalse de Guadalcacín, a 2,5km el noroeste de la presa, y a 7km al sur del núcleo principal.

El modelo de asentamiento resultante es de carácter fragmentado y policéntrico, donde la clara dependencia del núcleo principal no logra articular funcionalmente un territorio disperso en el que predominan las relaciones de dependencia radial. Si bien el sistema se vertebra a través de una red viaria funcional, además de una red secundaria de vías pecuarias y caminos que proporcionan una conectividad básica, esta infraestructura junto a la falta de desarrollo de dotaciones y servicios ofrecen un potencial escenario de oportunidad y mejora para la Alternativa de manera integrada y estructural. Se describirán las estrategias de articulación del modelo de asentamiento pormenorizadamente en los siguientes apartados.

METODOLOGÍA DE DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

En el marco de la transición desde el planeamiento anterior hacia la nueva regulación establecida por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), resulta especialmente relevante atender a la correcta clasificación del suelo en relación con los núcleos rurales. La LISTA introduce una nueva sistemática que distingue y reconoce la singularidad de los núcleos rurales tradicionales, que según el Artículo 76 han de ser considerados como suelo urbano si cumplen las determinaciones del Artículo 13:

Artículo 13 Suelo urbano.

(...) 2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Y según las determinaciones del Reglamento de la Ley (Decreto 550/2022)

Artículo 19 Suelo urbano.

4. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con un acceso rodado que permita, al menos, el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

> *1º. Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.*
>
> *2º. Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.*
>
> *3º. Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.*

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El planeamiento anterior realizaba la siguiente categorización en cuanto a los asentamientos urbanos de Arcos de la Frontera:

NÚCLEOS URBANOS

- Arcos (núcleo principal)
- El Santiscal (núcleo principal)
- Jédula
- Junta de los Ríos
- La Perdiz
- Faín (Campo de Golf)

NÚCLEOS RURALES_BARRIADAS RURALES

- La Pedrosa

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.





- Vega de Los Molinos
- La Misericordia
- Las Abiertas

En este contexto, se comprueban pormenorizadamente cada uno de los núcleos rurales a fin de verificar el cumplimiento de las determinaciones anteriormente expuestas.

Para la aplicación de la metodología relativa a los núcleos rurales tradicionalmente asentados, resulta necesario acreditar su existencia con anterioridad a 1975, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.4.c) de la LISTA. A tal efecto, se analizan con carácter orientativo las ortofotografías correspondientes a los vuelos de 1956-1957 y 1973-1986, y, de manera concluyente, se atiende a la información catastral sobre el año oficial de edificación, la cual prevalece sobre la interpretación derivada de las ortofotos.

Se realiza por tanto la efectiva comprobación de cada uno de los apartados del articulado anteriormente mencionado pormenorizadamente en cada uno de los núcleos

LA PEDROSA

En la figura al lateral se muestran en rojo las edificaciones construidas con anterioridad a 1975 según base de datos oficial de Catastro. Las ortofotos relativas a los vuelos de 1956-1957 y 1973-1986 confirman esta información. La Pedrosa manifiesta un grado de compacidad significativo, con las características que a continuación se detallan.

Por todo ello, resulta posible efectuar la delimitación del núcleo rural tradicional conforme a lo establecido en el artículo 19.4 del Reglamento, en la medida en que concurren, además, las siguientes características:

Cuenta con acceso rodado, que permiten el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

1- Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

La Pedrosa está suministrada por la red de abastecimiento La Morla, que tiene las siguientes características:

Red La Morla
- Gestor: FCC Aqualia
- Responsable: Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
- Localidades abastecidas: Concejo, Junta de los Ríos, Misericordia, La Pedrosa, Diseminado 11006000799
- Población abastecida: 68–369 por localidad
- Dotación: 292,5 L/Hab/día
- Suministro: 7 pozos entubados, 2 manantiales
- Consumo: 719 m³

2- Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3º. Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

La Pedrosa está suministrada eléctricamente mediante una línea de Media Tensión de 15 kV, que parte de la subestación de Tablellina, próxima al norte del núcleo, la cual concluye en un centro de distribución ubicado en una caseta de titularidad privada perteneciente a la compañía suministradora.

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

VEGA DE LOS MOLINOS

La figura al margen muestra en rojo las edificaciones construidas con anterioridad a 1975 según base de datos oficial de Catastro. Las ortofotos relativas a los vuelos de 1956-1957 y 1973-1986 confirman esta información. Por todo ello, resulta posible efectuar la delimitación del núcleo rural tradicional conforme a lo establecido en el artículo 19.4 del Reglamento, en la medida en que concurren, además, las siguientes características:

Cuenta con acceso rodado (CA-6103), que permite el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

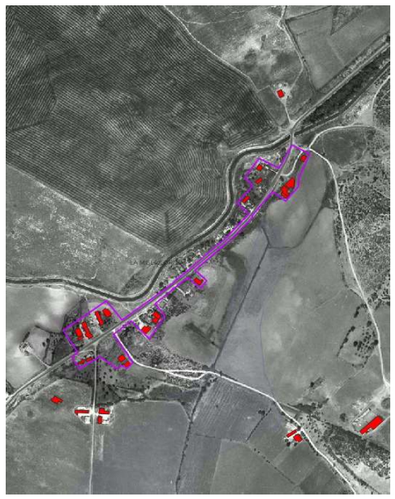
1. Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

La Vega de los Molinos está suministrada por la red de abastecimiento Vega de los Molinos, que tiene las siguientes características:

- Red Vega de los Molinos
  1. Gestor: FCC Aqualia
  2. Responsable: Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
  3. Localidades abastecidas: Descansadero del Drago, Diseminado 11006000599
  4. Población abastecida: 210–352
  5. Dotación: 115 L/Hab/día

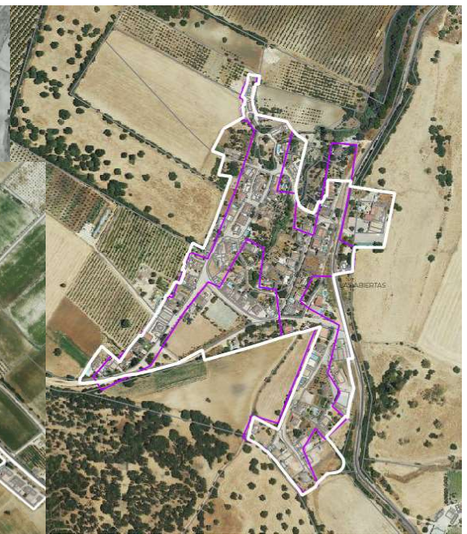
Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.











6. Suministro: 7 pozos entubados, 2 manantiales
7. Consumo: 112 m³

2. Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3- Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

Vega de los Molinos está suministrada eléctricamente mediante una línea de Media Tensión de 20 kV, que parte en su origen la subestación de la Presa de Bornos, al norte del núcleo principal, y se distribuye en el núcleo en un poste de la compañía suministradora perteneciente a la compañía suministradora.

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

LA MISERICORDIA

La figura superior muestra en rojo las edificaciones construidas con anterioridad a 1975 según base de datos oficial de Catastro. Las ortofotos relativas a los vuelos de 1956-1957 y 1973-1986 confirman esta información. Por todo ello, resulta posible efectuar la delimitación del núcleo rural tradicional conforme a lo establecido en el artículo 19.4 del Reglamento, en la medida en que concurren, además, las siguientes características:

Cuenta con acceso rodado (CA-4104), que permite el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

1- Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

La Misericordia está suministrada por la red de abastecimiento La Morla, que tiene las siguientes características:

2. Red La Morla
   - Gestor: FCC Aqualia
   - Responsable: Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
   - Localidades abastecidas: Concejo, Junta de los Ríos, Misericordia, Pedrosa, Diseminado 11006000799
   - Población abastecida: 68–369 por localidad
   - Dotación: 292,5 L/Hab/día
   - Suministro: 7 pozos entubados, 2 manantiales
   - Consumo: 719 m³

2- Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3- Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

La Misericordia dispone de suministro eléctrico a través de una línea de media tensión de 15 kV, cuyo origen se encuentra en la subestación de Tablellina, al norte de La Pedrosa. Dicha línea de media tensión avanza atravesando la zona de la Junta de los Ríos, hasta alcanzar un poste de titularidad privada de la compañía suministradora en La Misericordia, donde se realiza su transformación y posterior distribución.

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

LAS ABIERTAS

La figura superior muestra en rojo las edificaciones construidas con anterioridad a 1975 según base de datos oficial de Catastro. Las ortofotos relativas a los vuelos de 1956-1957 y 1973-1986 confirman esta información. Por todo ello, resulta posible efectuar la delimitación del núcleo rural tradicional conforme a lo establecido en el artículo 19.4 del Reglamento, en la medida en que concurren, además, las siguientes características:

Cuenta con acceso rodado (CA-6106), que permite el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

3- Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

La Misericordia está suministrada por la red de abastecimiento La Morla, que tiene las siguientes características:

Red Las Abiertas
- Gestor: FCC Aqualia
- Responsable: Ayuntamiento de Arcos de la Frontera
- Localidades abastecidas: Las Abiertas
- Población abastecida: 187
- Dotación: 148 L/Hab/día
- Suministro: Pozo entubado (1), depósito 25 m³ con cloración
- Consumo: 7
- 9 m³

4- Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3- Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

La Misericordia dispone de suministro eléctrico a través de una línea de media tensión de 15 kV, cuyo origen se encuentra en la subestación de Arcos- Presa de Bornos, al oeste y al norte del núcleo principal, relativamente. Dicha línea de media tensión avanza atravesando al este del núcleo principal, hasta llegar a la zona de Las Abiertas, donde se realiza su transformación y posterior distribución mediante un poste titularidad de la compañía telefónica.

RESTO DE SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANO SEGÚN TRANSICIÓN A LISTA

Se adjunta listado del resto de suelos clasificados como urbanos según la transición a la LISTA, junto al motivo jurídico de su clasificación. Su definición gráfica se realiza en los formatos

- I_U.3.1 TRANSICIÓN A CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN LISTA.
- I_U.3.2 TRANSICIÓN A CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN LISTA.
- I_U.3.3 TRANSICIÓN A CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN LISTA.
- I_U.3.4 TRANSICIÓN A CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN LISTA.

SUELOS TRANSICIÓN A LISTA	Suma de AREA ÁMBITO m2
ARCOS DE LA FRA.	**1.340.872,47**
1	**1.340.872,47**
URBANO	1.340.872,47
ART 13. 1 A) LISTA	**566.001,47**
SUP-2	26.442,59
SUP-4/UE-2	38.996,87
SUP-8/UE-1	113.638,97
ARENERA	386.923,05
ART 13. 1 B) LISTA	**774.871,00**
SUP-8/UE-2	44.571,36
LOS BARREROS II	13.813,58
AV. MIGUEL MANCHEÑO	22.773,09
EL RETIRO	427.378,15
FUENTE DEL RÍO	45.707,79
ESPACIO LIBRE LA GALLARDA	2.234,91
LA PLATA	218.392,12
EL SANTISCAL	**23.831,06**
1	**23.831,06**
URBANO	23.831,06
ART 13. 1 B) LISTA	**23.831,06**
HUERTA MORENA	23.831,06
LA MISERICORDIA	**58.048,51**
1	**58.048,51**
URBANO	58.048,51
REG.LISTA A19.4	**58.048,51**
NUCLEO RURAL TRAD.	58.048,51
LA PEDROSA	**27.540,72**
1	**27.540,72**
URBANO	27.540,72
REG.LISTA A19.4	**27.540,72**
NUCLEO RURAL TRAD.	27.540,72
LAS ABIERTAS	**120.536,84**
1	**120.536,84**
URBANO	120.536,84
REG.LISTA A19.4	**120.536,84**
NUCLEO RURAL TRAD.	120.536,84
VEGA DE LOS MOLINOS	**107.883,61**
1	**107.883,61**
URBANO	107.883,61
REG.LISTA A19.4	**107.883,61**
NUCLEO RURAL TRAD.	107.883,61
FAÍN	**971.174,01**
1	**971.174,01**
URBANO	971.174,01
ART 13. 1 A) LISTA	**971.174,01**
SUP-6	971.174,01
Total general	**2.649.887,22**

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

2 VECTOR ESPACIAL

2.1 PRECEDENTES. PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS

LA CIUDAD PRE-HISPANOMUSULMANA

Aunque los descubrimientos asociados a la Prehistoria reciente en la zona son limitados, aquellos que han sido desvelados guardan relación con intervenciones de cierta importancia realizadas en el actual casco histórico. Entre estos vestigios destacan una tumba localizada a cuatro metros de profundidad en el número 1 de la Cuesta de los Granadillos, así como diversos hallazgos documentados en la vivienda número 6 de la Calle Cristóbal Colón, todos ellos pertenecientes a la Edad del Cobre. En fechas recientes, nuevos descubrimientos han enriquecido este panorama arqueológico, concretamente en las inmediaciones de la ladera meridional del castillo, cerca del Hospital de San Juan de Dios. Estos restos, dispersos por las suaves elevaciones que dominan el río, corresponden al Bronce Final y apuntan a la existencia de un poblado estable asentado en la ladera y estrechamente conectado con el entorno fluvial.

Al sureste del núcleo urbano de Arcos de la Frontera emerge el Cerro del Moro, en la Sierra Aznar, donde se conservan estructuras de notable magnitud. Este enclave natural, privilegiado por su amplio dominio visual sobre el Valle del Majaceite, ha funcionado históricamente —junto al río Guadalete— como ruta de conexión entre la costa y el interior de la provincia. Su valor estratégico se vio reforzado por la presencia de numerosos manantiales, un recurso que atrajo a diversas culturas y que subraya la relevancia de los sistemas hídricos en las ciudades romanas, así como su marco legal. Las primeras evidencias de ocupación humana en este entorno se remontan al Bronce Final, período del que se han identificado restos en la cumbre del cerro (a 404 metros de altura), un emplazamiento idóneo para controlar este paso natural. Pese a su importancia, los testimonios materiales de esta fase siguen siendo fragmentarios.

Entre los vestigios más destacados del yacimiento sobresale un elaborado sistema hidráulico diseñado para la captación, depuración y distribución de agua, protegido por murallas de las que se han identificado tres tramos en la Sierra de Aznar. Este conjunto ha llevado a algunos investigadores a plantear que pudo formar parte de una derivación del acueducto que abastecía a Gades desde Tempul, hipótesis que subraya su relevancia estratégica. Las necrópolis, ubicadas en la ladera norte y las llanuras circundantes, albergan estructuras variadas, entre las que destacan posibles mausoleos, mientras que en la llanura adyacente a la ladera oeste se distinguen sillares dispuestos a modo de podium. Estos restos sugieren la existencia de edificios públicos monumentales, reflejo de la importancia urbana del enclave.

El perímetro defensivo de la ciudad, del que perduran lienzos de muralla y los vestigios de una puerta de acceso, delimita gran parte del asentamiento. Sin embargo, en el área urbana de Arcos los hallazgos romanos se reducen a descubrimientos casuales, como las inscripciones halladas en la Calle Núñez de Prado, 4, y la Calle Socorro, 12. Esta dispersión apunta a que los materiales romanos encontrados en el casco histórico procederían de reaprovechamientos posteriores, probablemente extraídos de las villas romanas dispersas en el entorno. Además, el yacimiento de Aznar ha funcionado históricamente como cantera, proporcionando material para la construcción de cortijos, cercados e incluso para la Basílica Menor de Santa María de Arcos, lo que evidencia su prolongada influencia en el desarrollo arquitectónico de la región.

Los historiadores han debatido intensamente sobre el estatus jurídico de Arcos en época romana, sin alcanzar un consenso claro sobre si fue una colonia o un municipio. Esta controversia parte de la premisa —que no compartimos— de que el núcleo urbano actual oculta bajo sus cimientos una ciudad romana estructurada. La evidencia arqueológica sugiere, por el contrario, que los materiales romanos hallados en el casco histórico proceden de acarreos posteriores, no de un asentamiento in situ.

Más allá de esta discusión, el territorio circundante a Arcos presenta una organización consolidada desde el siglo I d.C., como demuestran las numerosas villae dispersas —como las del Santiscal y Casinas—. Estos complejos rurales, con sus elementos suntuarios, reflejan la presencia de elites locales que invirtieron en residencias de recreo, marcando así el paisaje socioeconómico de la zona.

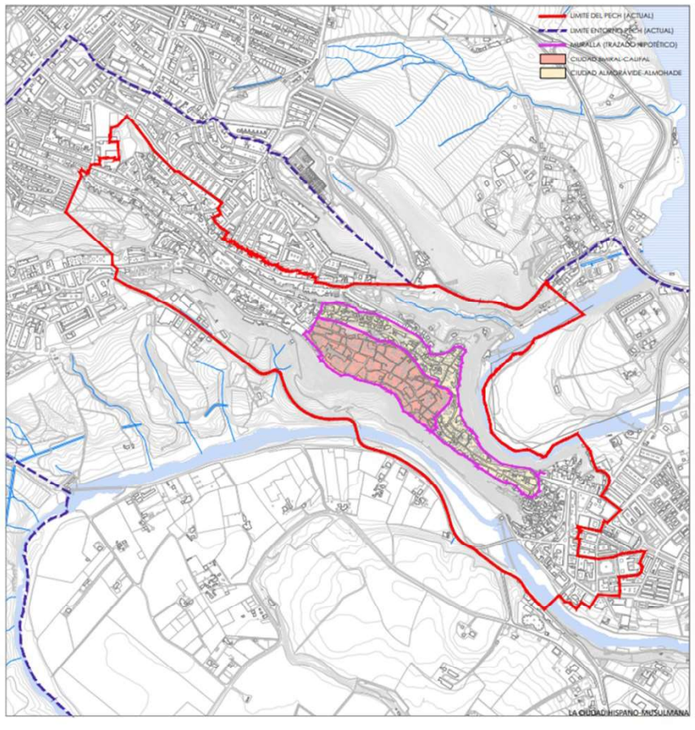
No obstante, ciertos hallazgos arqueológicos de entidad —no meramente reutilizados— apuntan a la existencia de un asentamiento romano relevante en el solar de la actual ciudad antigua:

-La nomenclatura Arx Arcis ("Fortaleza en la altura"), documentada en una inscripción de la base de la Giralda de Sevilla. Rodrigo Caro la tradujo como Colonia Arcensium, lo que sugeriría un estatus colonial.

Un ara de caliza ubicada en la escalinata de la Basílica de Santa María**, donde se menciona explícitamente a Arcos como municipium.

Esta dualidad de fuentes —coloniales y municipales— no es necesariamente contradictoria: podría reflejar una evolución institucional, común en otras ciudades romanas que ascendieron de rango. La clave reside en diferenciar entre los vestigios in situ (como el ara) y los materiales reaprovechados, que por sí solos no certifican la ubicación exacta del núcleo urbano original.

Las villas romanas de relevancia situadas en la periferia de Arcos —como las de Casinas (en la Junta de los Ríos), El Santiscal y Sierra Aznar— encuentran su justificación en la proximidad a un núcleo urbano de importancia, muy probablemente el propio Arcos romano. Resulta poco convincente vincular estas residencias aristocráticas con Carissa Aurelia (localizada cerca de Espera, a 17 km de distancia), dada la lejanía geográfica que dificultaría su relación funcional. Los restos arqueológicos asociados a estas villae abarcan un amplio arco cronológico, desde los siglos II-I a.C. hasta el IV d.C., como demuestra el león de piedra caliza hallado en La Perdiz —hoy conservado en el Palacio del Mayorazgo— o las monumentales columnas romanas reutilizadas como guardacantones en el Patio Chico de San Pedro, cuyo tamaño desproporcionado para ese uso sugiere un origen en edificios públicos de envergadura.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

La transición al periodo tardorromano y visigodo se presenta especialmente oscura en la región. Las fuentes históricas centran su atención en las disputas sucesorias características de la monarquía visigoda, un sistema electivo que generaba constantes conflictos entre facciones nobiliarias. Este contexto explica la llegada de una flota bizantina a principios del siglo VII, llamada en apoyo de uno de estos clanes, que llegó a controlar Sevilla y mantuvo una presencia de setenta años en el suroeste peninsular. A partir de la segunda mitad del mismo siglo, el reino visigodo entró en una espiral de crisis socioeconómicas: el comercio se colapsó, las estructuras urbanas decayeron y se intensificaron prácticas como el colonato y la esclavitud.

En el caso concreto de Arcos, la atribución de restos visigodos a los cimientos de la Iglesia de Santa María carece de respaldo material firme. La ausencia de hallazgos concluyentes impide afirmar la existencia de un núcleo urbano organizado en esta etapa; más bien, los escasos vestigios apuntan a una ocupación rural dispersa, coherente con el panorama general de desarticulación institucional y abandono de las ciudades durante este periodo.

LA CIUDAD HISPANOMUSULMANA

Desde la perspectiva urbanística, el entramado medieval se distingue aún en su casco antiguo a través de sus callejuelas serpenteantes, adarves transformados y viviendas con tradicionales patios habitables, que aún evocan los palacetes hispanomusulmanes.

Arcos exhibe en su Conjunto Histórico un valioso legado histórico que confiere identidad singular a la ciudad. No se tiene certeza sobre si existió una continuidad de ocupación hasta la llegada de los árabes; lo que sí se sabe es que durante la época musulmana estas tierras estaban habitadas. El actual término de Arcos de la Frontera pasó a ser parte integrante de la cora de Sidonia, adquiriendo máxima relevancia cuando en el siglo IX se convierte en la capital de la cora, la ciudad de Calçena, situada a siete kilómetros del actual núcleo poblacional, en lo que se denomina Junta de Los Ríos, a raíz del ataque de los normandos a Medina Sidonia.

La cora de Sidonia se hallaba subdividida en otras unidades administrativas y fiscales menores denominadas iqlim, teniendo como cabeza una fortaleza o núcleo poblacional. La ciudad de Arcos de la Frontera desempeñaba, por lo tanto, un papel significativo en la época hispanomusulmana. Durante el periodo califal, varios autores indican que se trataba de una fortaleza estratégica sobre el río Guadalete en el corredor de comunicación existente entre la campiña y la sierra. A pesar de que su origen como asentamiento puede remontarse hasta la protohistoria, es durante el emirato de Córdoba, en el siglo IX d. C. , cuando tras una revuelta, la ciudad fue destruida y la población se trasladó a Qalsana, Calsena, para posteriormente regresar a Arcos.

CIUDAD MUSULMANA

La etapa musulmana se prolongó hasta el año 1068, cuando el rey de Sevilla, al-Mutadid, incorporó estos territorios tras conquistarlos. Más adelante, en 1190, se sabe que este lugar fue utilizado como punto de reunión para las tropas almohades del califa Yaqub al-Mansur antes de lanzar su ofensiva hacia tierras portuguesas. Dentro del núcleo urbano se conserva un vestigio relevante: el ábside de la actual Iglesia de San Pedro, que habría formado parte del primer sistema defensivo, probablemente construido en época califal.

La Reconquista llegó temprano a esta ciudad, que se rindió en 1255. A partir de ese momento comenzó un proceso de transformación urbana profundo. En la actualidad, se conservan tramos del antiguo recinto amurallado de tapial, aunque muchos de sus lienzos han sufrido un fuerte desgaste o han sido integrados en construcciones posteriores.

La muralla contaba con diversas puertas de acceso: la Puerta de Jerez al oeste, la de Carmona al norte y la de Matrera al este, esta última aún visible aunque modificada. Bajo la actual Iglesia de Santa María de la Asunción se sitúa lo que fue la antigua mezquita aljama, siguiendo la costumbre simbólica del ejército cristiano de construir sobre los espacios religiosos islámicos.

El alcázar, o alcazaba, se encontraba en el punto más elevado del promontorio calizo donde hoy se alza el castillo cristiano, construido entre los siglos XIV y XV. Este estaba protegido por fosos y una barbacana que se extendía desde la fachada por la actual calle Moreno del Villar hasta el muro posterior. Cuatro torres se situaban en las esquinas del recinto cuadrado, destacando la Torre del Homenaje, ubicada a la izquierda de la fachada principal, y otra más alta que sobresalía hacia el área de la Puerta de Jerez.

Desde la parte trasera del alcázar en dirección a la Puerta de Jerez, se extendía la muralla, que cambiaba de dirección al llegar al actual hospital de San Juan de Dios, protegido por una torre cuadrada conocida como la Torre de Doña Sancha. Desde allí, la muralla proseguía hasta la Puerta de Jerez, bajo la cual se encontraba un arco cubierto por una capilla en la que se veneraba a la Virgen de Belén. A continuación, había un espacio abierto que daba paso a una galería que torcía a la derecha, donde se hallaba la puerta flanqueada por dos robustas torres. Este acceso contaba también con barbacana, foso y puente levadizo. Una vez atravesada, el lienzo amurallado descendía por la Cuesta de Zapata.

El tramo terminaba con vistas al arroyo de las Nieves, donde se alzaba otro torreón, cuyos restos aún pueden observarse. La muralla continuaba hacia el este, siguiendo el curso del arroyo hasta llegar a una curva pronunciada conocida como el Salto del Lobo, donde se encontraba otra torre, llamada Torre de Juan Benítez. Desde allí, el muro se dirigía al ángulo más saliente de la quebrada, donde estaba la Torre de la Esquina, de la cual también quedan vestigios visibles.

A partir de este punto, y aunque todavía dominando el cauce del arroyo, la muralla se separaba de sus márgenes y avanzaba hacia la Puerta de Carmona, situada al final de la calle Arenillas. Extramuros, junto a esta puerta, existía un pequeño arrabal conocido como Zarahonda.

Desde la Puerta de Carmona, el muro seguía por la parte posterior de la calle Gavira hasta llegar al Piquete, donde se encontraba la Torre de San Antón. A partir de ahí, el muro se transformaba en una tapia más débil, usada para contención, que continuaba hasta la Puerta de Matrera.

En este punto, la muralla recuperaba su estructura más sólida y elevada, ya que se trataba de una zona especialmente expuesta. Estaba reforzada con barbacana, fosos, puente levadizo y torres defensivas a modo de reductos

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

avanzados. La torre exterior izquierda miraba hacia el campo de Angorilla, mientras que la de la derecha se proyectaba hacia la peña situada sobre el molino de Algarrobo. Desde aquí, un tramo de muralla alto y robusto, interrumpido por varias torres, protegía el lienzo y las laderas del Cómpeta, donde se ubicaba otro arrabal extramuros.

Desde el ángulo que formaba la última torre, la muralla se convertía de nuevo en una simple tapia de contención que recorría la Peña del Sur, finalizando su recorrido en el alcázar.

En las afueras de la Puerta de Matrera, hasta llegar al río, se extendían fértiles huertas. En la llanura se alzaba una ermita dedicada a la Virgen de la Cabeza. Por su parte, los alrededores de la Puerta de Jerez estaban ocupados por una loma densamente arbolada con castañares, que se extendían hacia el río por la izquierda y hasta el arroyo de las Nieves por la derecha, abarcando lo que hoy se conoce como el barrio de Boliches.

Desde una hondonada en esa misma loma partía el camino que salía de la Puerta de Jerez. A ambos lados de esta vía se encontraban numerosos molinos de aceite, cuya presencia dio origen a la actual calle Corredera. Aproximadamente a seiscientos pasos de la puerta, en una colina, los musulmanes construyeron una fortaleza avanzada, que posteriormente los cristianos transformaron en la ermita de San Miguel. Más allá, se extendía un espeso bosque de monte alto, predominando los castaños. En la zona donde hoy se ubica el convento de San Francisco, existía una pequeña ermita dedicada a San Antonio.

El interior del actual núcleo urbano de Arcos resulta más complejo de definir con precisión. Se sabe que la cárcel se situaba en el solar que hoy ocupa el Convento de Monjas Descalzas. En cuanto a los edificios religiosos, las actuales parroquias de Santa María y San Pedro se asientan, con casi total seguridad, sobre el lugar de antiguas mezquitas. Durante el siglo XIII, también existía la iglesia de San Juan de Letrán, en el mismo lugar donde hoy se encuentra la de San Agustín. La iglesia de San Antonio se ubicaba en el cubo de la torre de San Antón, mientras que las ermitas del Pilar y de Belén estaban situadas junto a las puertas de Matrera y Jerez, respectivamente.

En cuanto a espacios públicos, la única plaza existente era la actual Plaza del Ayuntamiento, entonces conocida como Plaza del Castillo. Aunque de menor tamaño que hoy en día, allí se celebraban festejos populares como las corridas de toros y juegos de cañas, que ofrecían a los vecinos un respiro de las tensiones bélicas.

La vida en Arcos durante aquellos siglos debió de ser especialmente insegura y agitada. Los habitantes, siempre en estado de alerta, custodiaban los castillos y atalayas que, situados en las elevaciones circundantes, servían como puntos de vigilancia permanente. Desde estas posiciones estratégicas se hacían señales de aviso con hogueras y ahumadas cuando se avistaban tropas enemigas —especialmente musulmanas— avanzando por los campos.

Estas señales y medidas defensivas dan testimonio del carácter de plaza sitiada que tuvo Arcos de la Frontera, cuyos vecinos prestaron servicio de vigilancia y defensa durante 235 años, en uno de los períodos más prolongados de confrontación fronteriza de la península.



El sistema defensivo de Arcos se articuló, presumiblemente, en dos recintos diferenciados. El primero y más antiguo se habría construido durante la época emiral-califal, según recogen las fuentes históricas. Este núcleo principal incluiría en su interior el castillo, la mezquita mayor y las principales edificaciones de la ciudad islámica. Aunque no se conservan restos completos de esta muralla, en el muro sur del castillo se han identificado vestigios de tapial real, lo que sugiere que esta técnica constructiva fue utilizada de forma generalizada en todo el recinto.

A pesar de la escasez de restos materiales, el análisis del parcelario urbano sugiere la posible existencia de un recinto alargado adaptado al contorno de la meseta, que podría haber concluido en las inmediaciones de la actual iglesia de San Pedro, aunque no disponemos de datos concretos para confirmarlo.

Las puertas de este primer recinto incluirían la Puerta de Jerez y otras secundarias, cuya ubicación se ha deducido a partir del análisis de planos históricos de los siglos XVI al XVIII y de las cotas topográficas.

El segundo recinto amurallado, más amplio y complejo, parece corresponder al siglo XII y se asocia principalmente con la época almohade. Entre sus elementos más destacados se encuentra la Puerta de Matrera, que aún se conserva. Este segundo cinturón defensivo protegía los barrios extramuros surgidos tras el crecimiento urbano del siglo XI y XII, adaptándose mejor a la compleja topografía del entorno, especialmente en la zona sureste, caracterizada por fuertes desniveles y callejuelas irregulares.

La delimitación hipotética de ambas murallas se ha propuesto mediante el estudio del trazado viario, las alturas relativas de las edificaciones y los desniveles topográficos entre manzanas y calles adyacentes. Gracias a este análisis, se ha podido identificar en el interior del recinto emiral-califal la posible existencia de al menos tres puertas inéditas, además de la conocida Puerta de Jerez, que habría funcionado como principal acceso septentrional a la medina desde su fundación.

El recinto almohade, por su parte, se extendía para abarcar los nuevos arrabales surgidos fuera del núcleo original, consolidando el crecimiento urbano hacia el sur, hasta la actual Puerta de Matrera, y hacia el noreste, siguiendo el curso del arroyo de las Nieves y ocupando los actuales barrios de Zarahonda, Peña Vieja y Caños Verdes.

Cabe señalar que existió una propuesta para derribar parte de la Puerta de Jerez en 1691, promovida por el Convento y Hospital de San Juan de Dios, que finalmente se ejecutó en 1853.

LA EDAD MODERNA

Durante los siglos XIV, XV y XVI se construyeron numerosas iglesias y ermitas en las inmediaciones de Arcos, consolidando su carácter cristiano tras la Reconquista. En estos primeros siglos de dominio castellano, la ciudad mantuvo sus murallas y torreones defensivos, debido al clima de inestabilidad fronteriza que aún se vivía en la región.

Hacia finales del siglo XV, se constata un incipiente cambio en la fisonomía urbana de la ciudad. Algunos de los servicios municipales esenciales en aquella época, como el matadero, el fielato (aduana local) y la alhóndiga (almacén de grano), fueron edificados en torno a la actual Plaza del Cabildo,

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

espacio que comenzaría a consolidarse como centro neurálgico del poder civil y económico.

El siglo XVI se convirtió en un período clave para el desarrollo socioeconómico de Arcos. Aunque hechos trascendentales como la Toma de Granada (1492), el descubrimiento de América y la expulsión de los judíos tuvieron lugar a finales del siglo XV, será en el XVI cuando sus efectos se hagan sentir con mayor intensidad. Estos acontecimientos dieron paso a una etapa de mayor estabilidad, crecimiento demográfico y bonanza económica. En 1528, Arcos alcanzó una población de 868 vecinos, equivalente a aproximadamente 3.200 habitantes, una cifra significativa para la época.

Durante los siglos XVI y XVII, Arcos experimentó una transformación urbana considerable, centrada principalmente en su núcleo histórico. Los hidalgos y gentilhombres de la localidad construyeron casas solariegas y palacios acordes con su estatus social, principalmente en la zona central y a lo largo de la vía principal de acceso, la actual calle Belén. Muchos de estos edificios adoptaron un estilo castellano renacentista, aunque en ocasiones aprovecharon estructuras preexistentes de origen islámico.

Asimismo, la gestión de los bienes de propios —el patrimonio comunal administrado por el concejo— permitió acometer reformas urbanas de gran relevancia, impulsando el desarrollo y consolidación de una ciudad en pleno proceso de crecimiento económico y transformación social.

Durante los siglos XVI y XVII se acometieron importantes obras de infraestructura urbana en Arcos de la Frontera. Entre ellas, destaca la reestructuración del matadero y de la alhóndiga, así como el pavimentado de vías principales de acceso, como la Calzada de San Francisco y la calle Ancha de la Corredera. Esta última supuso el primer ensanche significativo fuera del recinto amurallado, consolidándose especialmente a partir del siglo XVIII con la construcción del Hospital de San Juan de Dios en las inmediaciones de la Puerta de Jerez. No obstante, fue en ese siglo cuando la Corredera se configuró como arteria comercial y zona de residencia de la incipiente burguesía local

En la zona de San Francisco, entre edificaciones más modestas, sobresalen dos importantes construcciones religiosas de este periodo: la iglesia de San Francisco y la Capilla de las Aguas.

Por otro lado, el barrio morisco de Cómpeta, situado extramuros, experimentó una transformación progresiva tras la expulsión de los moriscos, aunque el mayor dinamismo urbano se concentró en el llamado Barrio Bajo. Esta área albergaba numerosos molinos harineros y aceiteros que aprovechaban el caudal del río Guadalete, configurándose como un foco productivo de relevancia. La expansión urbanística hacia el Barrio Bajo se intensificó ya en el siglo XVIII.

Durante el siglo XVI también se levantaron edificios religiosos de gran relevancia, como los conventos de San Francisco (1510), San Juan de Letrán (1538) y el Hospital de la Encarnación (1581). En el ámbito civil, destacan edificaciones como el Ayuntamiento, la Casa del Corregimiento y el Nuevo Matadero, este último situado fuera del recinto amurallado, cerca de la Puerta de Jerez.

A caballo entre los siglos XVI y XVII, Arcos fue también escenario de acontecimientos históricos relevantes. En 1587, una importante tropa local fue enviada a defender la ciudad de Cádiz ante el ataque de la escuadra inglesa de Francis Drake. A comienzos del siglo XVII tuvo lugar la revuelta morisca, que culminaría con la expulsión definitiva de esta comunidad en 1609, bajo el reinado de Felipe III.

Además, la ciudad sufrió los efectos de diversas epidemias de peste, que provocaron un grave descenso demográfico. A ello se sumaron las frecuentes levas de soldados para los conflictos bélicos en Cataluña y Portugal, durante el reinado de la Casa de Austria, lo que contribuyó a una cierta paralización del desarrollo urbano. Esta situación favoreció la consolidación de los señoríos, que reforzaron su dominio sobre el territorio frente a una ciudad que parecía quedar fosilizada en su estructura durante un largo periodo.

EL SIGLO XVIII

A lo largo del siglo XVIII, Arcos de la Frontera comenzó a consolidarse como lugar estratégico de paso, alojamiento y avituallamiento de tropas, debido a los continuos conflictos bélicos internacionales que afectaron a España. La firma de los Pactos de Familia entre la monarquía borbónica española y la francesa provocó frecuentes movimientos de tropas con destino a los puertos de Cádiz, lo que convirtió a la ciudad en un punto logístico clave en el sur peninsular.

Un hecho especialmente significativo de esta centuria fue el terremoto de Lisboa del 1 de noviembre de 1755, cuyos efectos se dejaron sentir con fuerza en Arcos. Entre los daños más destacados figuran el derrumbe del cuerpo de la torre de la iglesia de Santa María, el hundimiento de la nave de San José, así como el desplome de parte del castillo vinculado a San Pedro.

Durante el reinado de Carlos III, se emprendió una profunda reforma administrativa y urbana, con el propósito de modernizar el país y dejar atrás el atraso estructural acumulado. Estas reformas también alcanzaron a la ciudad de Arcos, donde se intentó racionalizar la gestión urbana y mejorar las condiciones sociales. En este contexto, la expulsión de los Jesuitas supuso una grave pérdida educativa y cultural para la ciudad, al clausurarse el colegio de Santa Catalina, centro formativo de referencia en el que habían estudiado numerosos personajes destacados.

El siglo XVIII marcó, en definitiva, el desbordamiento del casco histórico amurallado. Ante la ausencia de conflictos bélicos internos, la ciudad pudo expandirse urbanísticamente hacia las zonas más accesibles desde el punto de vista orográfico, es decir, hacia el Este y el Oeste.

Por el Oeste, la calle Corredera se consolidó como vía principal del nuevo crecimiento urbano, acogiendo a la burguesía local y al comercio más dinámico. La construcción de edificios emblemáticos como el Pósito o el edificio de San Miguel dotaron a esta arteria de un carácter representativo y funcional.

Simultáneamente, al Este, comenzó a desarrollarse de forma progresiva el entorno de San Francisco, donde se fue colmatando el antiguo camino o calzada, dando lugar a un nuevo espacio urbano que integraba viviendas y equipamientos.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Por el Este de la ciudad, y como consecuencia de la ubicación estratégica a orillas del río Guadalete, comenzaron a desarrollarse las principales actividades industriales del momento: almazaras, molinos harineros y curtidurías, configurando el núcleo del Barrio Bajo. Esta zona se convirtió en el lugar de residencia de artesanos y en el enclave industrial más relevante de Arcos durante el siglo XVIII.

Entre los edificios más representativos de este período en el Barrio Bajo destacan el Hospital de la Caridad y la Iglesia de María Auxiliadora, reflejo de la importancia que adquirió este sector de la ciudad durante la expansión dieciochesca.

Asimismo, merece especial mención la conocida como "Casa Amarilla", levantada en 1793 por la familia García de Veas. Su fachada, construida con arenisca de Arcos, presenta un escudo nobiliario labrado en piedra, rematado con corona de marqués, signo del prestigio de sus propietarios. Otra construcción notable del siglo XVIII es la casa situada junto a la Puerta de Matrera, en el número 17, que también conserva en su fachada un escudo heráldico esculpido en piedra.

Un suceso clave para la transformación urbanística fue el terremoto de Lisboa de 1755, que provocó el desprendimiento de un lienzo de la muralla del castillo, colapsando sobre el foso y rellenándolo parcialmente. Este hecho ofreció, a finales del siglo XVIII, la posibilidad de trazar una nueva vía de comunicación: la Calle Nueva, que inicialmente sirvió como paso y, posteriormente, como acceso de carruajes a una nueva vivienda construida en el primer tercio del siglo XIX por Don Manuel Peñalver. Esta casa, que actualmente pertenece a la familia Velázquez Gastelu, tiene su entrada principal en la calle Gradas, consolidando así un nuevo eje de tránsito y conexión urbana.

Durante esta época, también se acometieron en Arcos diversas mejoras en la infraestructura urbana, especialmente en lo referente al alcantarillado y las fuentes públicas, con el objetivo de sanear unas condiciones higiénicas que hasta entonces habían sido foco habitual de insalubridad. Paralelamente, las vías principales fueron empedradas, lo que no solo mejoró su transitabilidad, sino que también contribuyó a

embellecer el paisaje urbano. En el mismo sentido, se impulsó el encalado generalizado de las fachadas, una práctica que obedecía tanto a criterios estéticos como a medidas preventivas frente a epidemias.

En suma, el llamado Siglo de las Luces dejó en Arcos algunas señales de transformación y progreso, aunque estos avances fueron moderados y limitados en comparación con el auge y prosperidad que alcanzaron otras ciudades andaluzas de la época, como Cádiz o Jerez.

En relación con el río Guadalete, se conservan restos de una infraestructura hidráulica proyectada en esta misma época: el arranque de un arco de puente localizado en la zona de Angorrilla o Las Huertas, testimonio de los intentos de mejora de la conectividad y aprovechamiento del entorno fluvial.

EL SIGLO XIX

La centuria decimonónica supuso para Arcos de la Frontera un periodo marcado por una tensión social permanente, que se prolongó sin interrupción hasta la Guerra Civil de 1936. A nivel económico, el municipio experimentó una profunda crisis, fruto de una combinación de factores estructurales: la ampliación de las tierras de cultivo mediante la roturación de bosques y pastizales no se tradujo en un aumento significativo de la producción, dado el bajo rendimiento agrícola y la ausencia de modernización en las explotaciones. A ello se sumó la merma del ganado, la falta de inversión en el sector industrial y la imposición de una nueva carga fiscal basada en arbitrios, contribuciones y gravámenes sobre el consumo.

En paralelo, el sistema de beneficencia pública se vio gravemente afectado por los procesos desamortizadores, lo que condujo a la descapitalización de muchos centros asistenciales: algunos pasaron a manos privadas y otros simplemente fueron clausurados. Con la asunción de las competencias asistenciales por parte de las Diputaciones provinciales, la de Cádiz centró sus esfuerzos principalmente en Jerez, relegando a Arcos a un segundo plano y haciéndola depender de dicha ciudad para servicios médicos y hospitalarios de carácter especializado.

Así, el siglo XIX en Arcos fue escenario de una población en su mayoría empobrecida, con escaso acceso a la educación y muy pocas oportunidades, un caldo de cultivo que desembocaría en una creciente agitación social. Esta situación favoreció la aparición de organizaciones obreras y colectivos de trabajadores, que más adelante desempeñarían un papel importante en la historia local, especialmente durante la Segunda República. No obstante, sus repercusiones en la configuración urbana de la ciudad fueron escasas, siendo más perceptibles en el ámbito social que en el físico.

EL SIGLO XX

Los avatares sociales y políticos de la primera mitad del siglo XX, pese a su intensidad, apenas alteraron las tendencias de crecimiento urbano del núcleo de Arcos de la Frontera. Las fuertes limitaciones topográficas, unidas a una compleja coyuntura económica y política, limitaron la posibilidad de desarrollar nuevas formas de expansión más allá de la consolidación de barriadas ya surgidas a lo largo de los ejes históricos tradicionales.

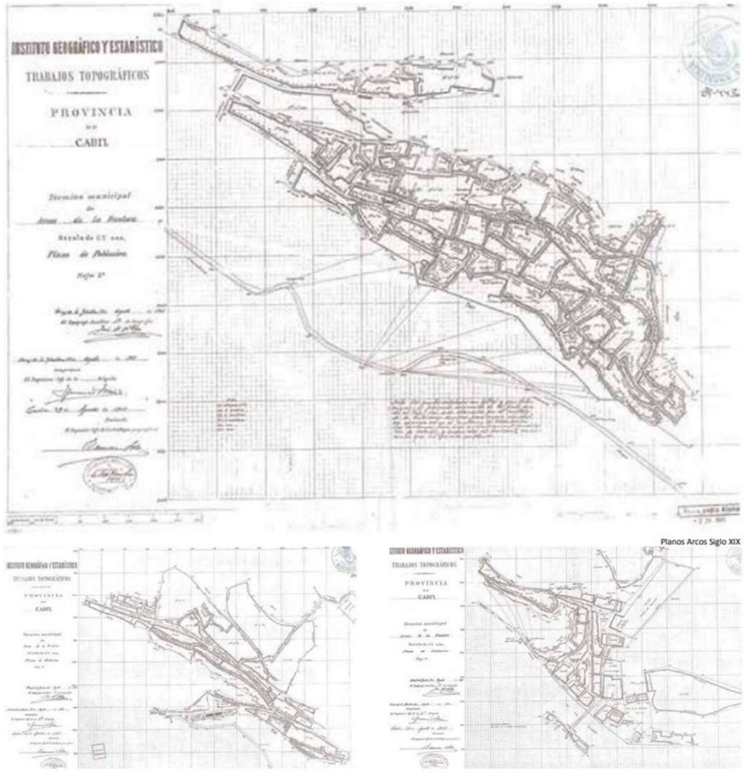
El proceso de crecimiento durante este periodo se concentró en colmatar vacíos urbanos que venían marcando el límite del perímetro urbano: hacia el Oeste, en torno al eje de la calle Molino, y hacia Levante, siguiendo el trazado de la calle Pérez Galdós. Esta evolución urbana, pausada y prolongada en el tiempo, permitió una adaptación efectiva de las edificaciones a la orografía del terreno, más suave que en el núcleo histórico pero aún con notables irregularidades.

El trazado de los caminos históricos fue utilizado como base estructurante del nuevo viario, y se evitó la ocupación de laderas excesivamente pronunciadas. Con el transcurrir del tiempo, esta estrategia favoreció un modelo de crecimiento orgánico, donde la arquitectura, aunque de modesta formalización, se acomodó con naturalidad a las condiciones del terreno, generando un tejido urbano coherente con el entorno.

La segunda mitad del siglo XX marca un punto de inflexión en el crecimiento urbano de Arcos de la Frontera, al romperse los límites de contención que habían perdurado durante décadas. El desarrollismo

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Planos Arcos Siglo XIX

posterior a la autarquía de posguerra, junto a las primeras políticas urbanas impulsadas por los ayuntamientos democráticos, dieron lugar a un nuevo modelo de expansión, cuyas trazas quedarían formalizadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

En el Barrio Bajo, se supera por primera vez la barrera urbana que durante más de dos siglos había supuesto el Hospital de la Caridad, permitiendo la construcción de dos nuevas barriadas desconectadas físicamente entre sí: la Barriada Juan Carlos I y el entorno de la Plaza Juan de Borbón. No obstante, ambas conservaron una escala doméstica y una relación equilibrada entre edificación y espacio libre, lo que permitió generar nuevas centralidades urbanas dentro de un modelo de crecimiento relativamente compacto.

Hacia Poniente, las líneas de expansión se bifurcan, dejando entre ambas el Cerro de la Reina, enclave de alta significación paisajística y urbana que permanecerá como hito visual y límite natural del núcleo edificado.

En dirección Suroeste, se colmata la Avenida Miguel Mancheño, prolongación natural de la calle Muñoz Vázquez, estructurando así el desarrollo del nuevo barrio de la Verbena, situado al Sur de este eje.

En dirección Noroeste, la calle Molino se mantiene como eje directriz del crecimiento urbano, prolongándose más allá de la calle San Francisco y la travesía, para dar lugar al desarrollo del polígono de Jadramil y la barriada de la Zorra.

En este sector, el trazado de las barriadas de La Paz y El Portichuelo refleja una planificación urbana más consciente, basada en la articulación entre espacios libres y edificaciones, dando como resultado modelos ejemplares de implantación urbana que fomentan la convivencia vecinal y configuran modos de vida comunitarios difíciles de sustituir por desarrollos más densos o impersonales.

El creciente uso del automóvil durante la segunda mitad del siglo XX introduce una nueva variable estructural en la morfología urbana de Arcos: la necesidad de adaptar la carretera Bornos-Jerez como travesía urbana de escala regional. Para ello, se procede a la modificación de su rasante, medida que, si bien mejora la funcionalidad viaria y la fluidez del tráfico interurbano, genera una barrera física entre el núcleo urbano tradicional y los crecimientos residenciales del Oeste, que terminan por desbordar dicha infraestructura.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986 reconocen este nuevo escenario urbano, caracterizado por ampliaciones desiguales y débilmente conectadas entre sí, así como por la escasa integración de las nuevas barriadas con el casco histórico. En este contexto, se detecta la carencia de equipamientos básicos y dotaciones públicas, ausencia que estuvo en el origen de múltiples deficiencias funcionales y de fracturas en la estructura urbana, que el planeamiento intenta corregir mediante una ordenación más racional del suelo urbano consolidado y la propuesta de redes articuladas de espacios libres y equipamientos.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1995 introduce una estrategia de intervención dual sobre el territorio urbano de Arcos, mediante la definición de Unidades de Ejecución sobre Suelo Urbano Consolidado, orientadas a colmatar vacíos urbanos significativos, y la delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado, con los que se proyectan las principales líneas de crecimiento de la ciudad para la primera década del siglo XXI. Estas actuaciones logran mejorar la conectividad interna del Barrio Bajo, especialmente en el ámbito posterior a la Iglesia de María Sin embargo, en sus proyecciones hacia el Norte y el Oeste, el planeamiento desatiende la sensibilidad topográfica del enclave, así como la necesaria prioridad de conexión funcional entre las diferentes partes del tejido urbano. El resultado es la generación de un modelo de expansión alejado de las formas tradicionales de asentamiento y ocupación del territorio, particularmente en lo referente al tratamiento de las laderas y a la integración con la estructura morfológica preexistente. Este fenómeno ha sido objeto de un análisis detallado en otro apartado de este Estudio Previo.

LOS NÚCLEOS RURALES.

Además del núcleo principal, el amplio término municipal de Arcos ha acogido la implantación progresiva de diversos núcleos rurales, configurando un sistema de asentamientos dispersos que complementan la estructura urbana principal.

El origen de estos núcleos secundarios, alejados del casco histórico y diseminados sobre el territorio, responde fundamentalmente a la expansión agrícola promovida por la fertilidad de las vegas asociadas al río Guadalete y, en menor medida, al Majaceite. La intensificación de la actividad agraria en estas zonas propició no solo la aparición de pequeñas explotaciones hortofrutícolas, sino también una amplia red de cortijos cuya actividad económica generó la necesidad de mano de obra agrícola permanente.

Este proceso derivó en la consolidación de un modelo de hábitat disperso, donde las edificaciones vinculadas a la producción agraria (viviendas, instalaciones anexas, infraestructuras de servicio, etc.) estructuran una ocupación fragmentada del suelo que aún perdura en el paisaje rural del municipio.

Esta forma dispersa de ocupación del territorio deriva de manera natural hacia una colonización de emplazamientos estratégicamente situados, que adquieren relevancia no solo por su localización geográfica, sino también por su articulación en torno a la estructura agraria del cortijo y el trazado histórico de las principales Vías Pecuarias y sus descansaderos. Estos elementos, muchos de los cuales han sido posteriormente transformados en infraestructuras viarias de distinto rango, han actuado como vertebradores del territorio rural, facilitando la comunicación y el asentamiento a lo largo de sus recorridos.

El proceso de ocupación espontánea del suelo ha derivado, por tanto, en la consolidación de hábitats rurales dispersos en emplazamientos que, por su evolución histórica, escala y grado de diseminación, se han constituido en núcleos reconocibles dentro del territorio municipal. Muchos de ellos ya fueron recogidos en el Nomenclátor de Entidades de Andalucía de 1920, como es el caso de Abranejo, El Concejo, Fuensanta, El Guijo y La Sierpe. A estos se suman otros asentamientos surgidos en etapas posteriores, especialmente tras 1940, como El Drago, Toronjil, Vallejas y El Yugo, todos

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Arcos a principios del Siglo XX



Litografía Hermanos Hurtado (1.932)



ellos incluidos en el Nomenclátor de 1981 como entidades de población diferenciadas.

En relación con las barriadas originadas en torno a la actividad agrícola y apoyadas en la estructura pecuaria del territorio, se identifican diversos núcleos secundarios que han ocupado, en su mayoría, los antiguos Descansaderos vinculados a las Vías Pecuarias. Entre ellos destacan Junta de los Ríos y La Perdiz, como núcleos de mayor entidad, junto con otros asentamientos de menor tamaño pero con suficiente consolidación morfológica y funcional como para ser considerados núcleos diferenciados: La Pedrosa, La Misericordia, La Vega de los Molinos y Las Abiertas.

Además de estos núcleos de origen rural, se deben mencionar otras formas de asentamiento de carácter residencial-turístico o industrial, que han configurado nuevos ámbitos urbanos en el término municipal. En este sentido, El Santiscal surge como una urbanización de iniciativa privada impulsada en los años 60 con finalidad residencial y turística, aprovechando su proximidad al embalse de Arcos. Posteriormente, y con una lógica similar, se desarrolla el ámbito del Campo de Golf, cuya implantación responde a una estrategia de residencialidad vinculada al ocio de segunda residencia.

<Por otro lado, Jédula presenta una evolución diferenciada: aunque su origen agrícola es común al de otros núcleos secundarios y se apoya en la presencia histórica de cortijos en su entorno inmediato, su consolidación se ve impulsada de forma decisiva a mediados del siglo XX por la implantación de infraestructuras industriales, en particular la azucarera y la algodonera, que introducen una base productiva distinta al resto de asentamientos, favoreciendo así su crecimiento y funcionalidad urbana.

2.2 SINTAXIS ESPACIAL ACTUAL

2.2.1 ESTRUCTURACIÓN COMARCAL Y NÚCLEOS

En relación con la estructuración territorial del municipio de Arcos de la Frontera, cabe señalar que, a partir del núcleo urbano principal —implantado sobre el escarpe natural de “La Peña” y sus laderas, y cuya génesis histórica ha sido previamente expuesta—, se ha producido la consolidación de una serie de núcleos de población distribuidos a lo largo del término municipal, cuya localización responde a diversos condicionantes geográficos, históricos, socioeconómicos y funcionales.

Estos núcleos, de origen heterogéneo, han experimentado una evolución demográfica, social y económica que ha derivado en un proceso de consolidación urbana, reconocido progresivamente por el planeamiento general, el cual les ha atribuido distintas categorías de suelo urbano o urbanizable en función de su grado de consolidación y funcionalidad. Este fenómeno ha contribuido de manera determinante a configurar la actual estructura territorial del municipio.

El trazado de los principales ejes viarios, la localización de dotaciones y equipamientos, así como la red de infraestructuras básicas, se desarrollarán con mayor detalle en los apartados específicos del presente documento de información urbanística.

Junto a estos núcleos reconocidos, se identifican otros asentamientos que, si bien no alcanzan los requisitos establecidos para su consideración como núcleos urbanos, se encuentran dispersos por el territorio municipal, respondiendo a procesos de ocupación esporádica con expectativas de consolidación futura en función de las condiciones legales y socioeconómicas que les sean de aplicación. Estos asentamientos comprenden, por un lado, agrupaciones vinculadas históricamente a explotaciones agrarias de gran escala, y por otro, desarrollos residenciales surgidos al amparo de procesos de parcelación irregular acaecidos principalmente a finales del siglo XX. Estos últimos han adquirido tal entidad que la presente revisión del planeamiento deberá abordar su eventual integración en el modelo territorial y su contención desde una perspectiva urbanística y ambiental.

Cabe señalar, en relación con estas agrupaciones y/o asentamientos rurales, que el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en cumplimiento de la legislación vigente, ha formalizado la delimitación de los denominados "asentamientos urbanísticos" y "hábitats rurales diseminados", conforme a los criterios establecidos por la normativa sectorial. La delimitación y características de dichos ámbitos serán desarrolladas en el apartado correspondiente de la presente memoria.

Dentro del término municipal, los núcleos de población que, por su relevancia territorial, morfológica o funcional, deben ser objeto de mención específica, son los que se detallan a continuación:

A. EL SANTISCAL

El núcleo de El Santiscal se sitúa en un entorno de alto valor paisajístico, delimitado al noroeste por el Lago de Arcos, al nordeste por el paraje conocido como "La Cola del Embalse" y al sur por el Pinar de la Plata. Su origen se remonta a época romana, concretamente a una villa rústica de

época imperial, de la cual se conservan restos arqueológicos descubiertos a finales del siglo XIX, entre los que destacan un patio peristilado, una piscina, conducciones hidráulicas y varios mosaicos. La ocupación del enclave parece haberse prolongado de forma continuada a lo largo de toda la época imperial, hasta el siglo VI.

Posteriormente, en época moderna, el enclave dio lugar a la Hacienda El Santiscal, conformada como caserío de coto vinculado a un antiguo molino de aceite donado por el marqués de Cádiz. Este espacio funcionó como dehesa hasta aproximadamente 1850, momento en el que fue desmontado para convertirse en terreno de cultivo, principalmente olivar.

En 1529, las tierras se encontraban en manos de D. Luis Tardío Armario, pasando posteriormente por diversas titularidades: las familias Fernández de Valdespino y Núñez de Prado, así como la marquesa del Valle de la Reina, la duquesa de Lebrija y, finalmente, D. Eduardo León y Manjón. Durante la

titularidad de este último se iniciaron las primeras construcciones residenciales que dieron origen a la actual barriada de El Santiscal.

En 1966 se inaugura el embalse, lo que marca el inicio del proceso urbanizador con la construcción de las primeras viviendas en la zona.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Previamente, en 1965, se habían puesto en funcionamiento dos establecimientos turísticos emblemáticos de la urbanización: El Sombrero de Tres Picos y El Mesón de la Molinera, este último ubicado en un antiguo molino datado en la década de 1930.

Durante las dos décadas posteriores, el crecimiento urbano se mantuvo dentro de parámetros contenidos, hasta que en la década de 1990 se produce una notable expansión demográfica. Este incremento poblacional genera una creciente demanda de servicios, lo que se traduce en su incorporación como previsiones de desarrollo en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1995.

B. JÉDULA

Jédula se localiza al pie de la autovía Jerez-Arcos, en una posición estratégica que ha condicionado históricamente su evolución y funcionalidad territorial. Sus orígenes se remontan a asentamientos neolíticos vinculados al desarrollo de las primeras prácticas agrícolas, lo que pone de manifiesto la riqueza edáfica del entorno. Diversos indicios apuntan también a la existencia de un núcleo visigodo permanente y, posteriormente, a una ocupación romana, ambos testimonios de la continuidad poblacional y del interés por este enclave en las principales rutas de comunicación históricas.

Durante la etapa islámica, Jédula se consolida como una pequeña villa, reconocida expresamente por Alfonso X tras la conquista cristiana. Sin embargo, en el transcurso de la Reconquista, el núcleo sufre un proceso de despoblamiento, resurgiendo a mediados del siglo XVI como un importante cortijo agrícola, y obteniendo de nuevo en 1634 el reconocimiento como villa.

Ya en el siglo XX, la implantación de las industrias algodonera y azucarera refuerza su posición territorial, potenciada por su ubicación junto a la carretera Jerez-Cartagena. Es en el periodo de posguerra cuando puede situarse el origen del núcleo urbano contemporáneo, en un contexto de progresiva pérdida de peso del sector primario en favor del desarrollo de los sectores secundario y terciario.

El trazado urbano se estructuró de forma discontinua a ambos márgenes de la carretera, conectando el antiguo cortijo, situado al suroeste, con los focos industriales del nordeste. Este crecimiento dio lugar a una configuración urbana incipiente que, ya durante los primeros ayuntamientos democráticos, impulsó la dotación de infraestructuras básicas —abastecimiento de agua, saneamiento, red telefónica—, así como la implantación de equipamientos públicos, entre ellos un centro educativo en las proximidades del cortijo original, un pequeño centro de atención sanitaria y un equipamiento deportivo.

C. JUNTA DE LOS RÍOS

El asentamiento de La Junta de los Ríos se sitúa en la intersección de las carreteras A-389 (Arcos de la Frontera–Medina Sidonia) y A-2200 (procedente de Jédula), en un enclave estratégico donde confluyen el río Majaceite y el río Guadalete.

Diversas fuentes históricas apuntan a que en sus inmediaciones se localizó la ciudad de Calcena, que actuó como capital provisional de la cora de Sidonia durante el siglo IX, en un contexto de reestructuración territorial provocado por el ataque de los normandos a Medina Sidonia. Esta ubicación estratégica, en la confluencia fluvial y viaria, ha condicionado históricamente la relevancia del enclave como nodo territorial secundario dentro del término municipal.

A. LA MISERICORDIA

El núcleo de población denominado La Misericordia se desarrolla de forma longitudinal a lo largo de la carretera CA-4104, que conecta la zona de Junta de los Ríos con la barriada jerezana de La Barca de la Florida, ocupando ambos márgenes del citado vial. Su implantación se ha producido de manera progresiva, y está estrechamente vinculada a las actividades agropecuarias del entorno, siendo sus edificaciones residenciales habitadas mayoritariamente por población relacionada con las explotaciones agrícolas que circundan el área.

Cabe destacar que la ocupación del suelo por parte de este núcleo se ha realizado, en gran medida, sobre terrenos pertenecientes al Dominio Público Pecuario, concretamente sobre el trazado de la Colada de Puerto Real, coincidente con el eje de implantación del asentamiento.

Actualmente, La Misericordia se encuentra recogida en el planeamiento urbanístico como núcleo urbano consolidado y cuenta con las infraestructuras básicas necesarias para su funcionamiento, tales como alumbrado público, red de abastecimiento de agua potable, sistema de saneamiento y suministro eléctrico.

D. LA PERDIZ

El núcleo secundario de La Perdiz se localiza a lo largo de la carretera CA-6106, que conecta los municipios de Arcos de la Frontera y Algar. Su origen y evolución están directamente ligados a la actividad agrícola de la zona, configurando un asentamiento lineal en torno a un vial principal que articula una trama reconocible de viviendas dispuestas a ambos lados del mismo.

Este núcleo cuenta actualmente con un equipamiento docente de pequeña escala y una pista deportiva, que dan servicio a la población residente. No obstante, cabe señalar que los espacios libres y el Sistema de Interés Público y Social (SIPS) previstos en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) no han sido aún ejecutados, lo que limita parcialmente la consolidación plena del núcleo en términos de dotación y funcionalidad urbana.

E. LAS ABIERTAS

El núcleo secundario de Las Abiertas encuentra su origen en la actividad tradicionalmente ligada al sector agrícola. No obstante, su localización junto a la carretera de acceso ha propiciado la implantación de una instalación industrial, que actúa como indicio de la presencia de otros vectores económicos en desarrollo en la zona.

Desde el punto de vista urbanístico, la estructura del núcleo presenta una baja cohesión, articulándose a través de una red poco definida de caminos

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

y vías de trazado irregular que serpentean y dan acceso a las distintas viviendas, dificultando una lectura clara del tejido urbano. En cuanto a dotaciones, dispone de una escuela infantil de pequeña escala y una pista deportiva, que cubren parte de las necesidades básicas de la población residente.

F. VEGA DE LOS MOLINOS

Ubicada en las proximidades embalse de Guadalcacín, la Vega de los Molinos surge en 1948; llamada en principio Descansadero del Drago, pertenece a la Cañada Real de Medina. Los orígenes son agrícolas, llegando durante los años cincuenta grupos de familias que iban a trabajar a los cortijos cercanos y cultivaban sus huertas.

La estructura urbana de La Vega de los Molinos se apoya en los caminos existentes y se articula en base a los pequeños equipamientos que hilvanan una poco definida trama urbana: el Colegio Poeta Julio Mariscal, la Iglesia Nuestra Señora del Rocío, construida en 1984, y un pequeño centro Social.

G. LA PEDROSA

La Pedrosa es un núcleo de población surgido como Poblado de Colonización, construido en el año 1964 por el Instituto Nacional de Colonización conforme al proyecto redactado por el arquitecto Manuel Mondéjar Horodiski. El diseño original contemplaba la edificación de 50 viviendas destinadas a colonos, sin incluir alojamientos para obreros, con una superficie construida total de 4.015 m², lo que representa una media de 80 m² por vivienda. En cuanto a dotaciones, el núcleo disponía de los equipamientos mínimos necesarios para atender las necesidades básicas de la comunidad, con 480 m² edificados distribuidos entre una escuela, dos viviendas para el personal docente y una iglesia. Inicialmente, el núcleo fue denominado Vegas de Arcos.

La organización urbana del asentamiento se estructura a lo largo de un único vial de acceso en cuyos márgenes se disponen las viviendas. Este eje central se ensancha en su tramo medio para generar una pequeña área de espacios libres públicos. A diferencia de otros poblados de colonización, la reducida escala de La Pedrosa desaconsejó la disposición de los equipamientos en el centro del núcleo como elemento estructurador, ubicándose estos en el extremo del vial. A partir de dicho punto, el trazado urbano pierde su carácter formal para integrarse de manera más laxa con la red de caminos rurales preexistente.

Desde el punto de vista arquitectónico, La Pedrosa mantiene una composición sobria y funcional, alejada de referencias tradicionales, pero enriquecida por la modulación rítmica y repetitiva de las viviendas.

Destaca especialmente la iglesia, ubicada como remate del núcleo, cuyo diseño, con influencias de la capilla de Ronchamp de Le Corbusier, introduce un lenguaje expresivo mediante el uso de curvas libres que establecen una transición armónica entre el entorno rural y la expresión urbana, dotando al conjunto de un carácter singular que articula un delicado equilibrio entre lo funcional y lo simbólico.

D. FAÍN

El complejo turístico-residencial actualmente conformado en torno al campo de golf denominado Golf Fain tiene su origen en el desarrollo urbanístico de un sector de suelo urbanizable previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, aprobado en el año 1994. El proceso de transformación de este ámbito comienza a principios de la década de 2000, con la ejecución del campo de golf como instalación turística-deportiva principal, que actúa como elemento vertebrador del conjunto.

A partir de esta infraestructura inicial, se han ido implantando progresivamente diversas instalaciones de carácter terciario, así como complejos residenciales que consolidan la funcionalidad mixta del enclave. Estos desarrollos confieren al ámbito las características propias de una urbanización con entidad suficiente, tanto por su configuración espacial y extensión territorial como por el nivel de dotación de infraestructuras básicas y la presencia de una población residente consolidada.

Todo ello permite considerar el complejo Golf Fain no solo como un conjunto turístico-deportivo de relevancia, sino también como un núcleo de población emergente dentro del término municipal, cuya evolución y consolidación deben tenerse en cuenta en la planificación urbanística municipal, especialmente en lo relativo a su integración territorial, funcional y ambiental.

2.2.2 ARTICULACIÓN TERRITORIAL

El análisis de la estructura urbana de la ciudad de Arcos de la Frontera, así como de sus distintos núcleos secundarios, implica identificar, reflejar y describir todos aquellos elementos que, por su capacidad funcional y su incidencia territorial, adquieren una relevancia suficiente como para desempeñar un papel articulador y vertebrador del espacio urbano.

Este proceso analítico requiere aislar aquellos componentes a los que se les reconoce dicha capacidad estructurante, los cuales se manifiestan en una serie de piezas urbanas diferenciadas que responden a constantes morfológicas diversas, derivadas de las exigencias funcionales, técnicas y socioeconómicas propias del momento histórico en que se asentaron sobre el territorio. A su vez, se deben tener en cuenta los elementos relacionales que, actuando como ligantes urbanos, permiten alcanzar una visión integral del conjunto urbano y contribuyen a su comprensión como un sistema unitario.

Este entramado complejo e interdependiente de componentes constituye la estructura urbana de Arcos de la Frontera en su configuración actual. En consecuencia, este sistema estructural se compone de todos aquellos elementos que pueden agruparse y clasificarse en los distintos ámbitos que a continuación se detallan, conforme a su naturaleza, función y grado de incidencia sobre el conjunto del sistema urbano.

- Los sistemas urbanos que forma las comunicaciones, espacios libres y equipamientos, ya sean de ámbito local o sistemas generales.

- Los usos a los que se destina la edificación para las distintas zonas o barriadas.

- La morfología urbana.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- El tráfico y movilidad.

A continuación, se procederá al análisis detallado de los factores estructurales previamente descritos, aplicándolos tanto al núcleo principal de Arcos de la Frontera como a los núcleos secundarios que integran el término municipal. Este análisis permitirá identificar las particularidades morfológicas, funcionales y territoriales de cada uno de ellos, así como su grado de integración en el conjunto urbano, su papel dentro de la estructura general del municipio y las relaciones que establecen entre sí.

2.2.3 VIARIO TERRITORIAL_ESTRUCTURANTE

Se resume el estado actual del sistema de comunicaciones territorial.

1. Jerarquía y Evolución Histórica del Sistema de Comunicaciones

El análisis del sistema de comunicaciones de Arcos de la Frontera se articula jerárquicamente, distinguiendo entre la red viaria territorial o supramunicipal, que actúa como base estructural del ámbito, y el viario estructurante de carácter urbano. Históricamente, el sistema de comunicaciones territoriales ha posibilitado la localización de asentamientos y usos productivos, generando una relación bidireccional donde la ubicación de núcleos y explotaciones condiciona el trazado viario, y este, a su vez, influye en nuevos desarrollos. Aunque el sistema ha experimentado una notable modernización en las últimas décadas, su origen se remonta a una red histórica de caminos, determinada por las necesidades agrícolas, ganaderas y de asentamiento humano. Sobre este entramado inicial de vías pecuarias se implantó progresivamente la red de carreteras para atender las necesidades de un comercio más abierto y una mayor movilidad interterritorial. Esta lógica de adaptación prevaleció hasta bien entrado el siglo XX, momento en el que las políticas de infraestructura impulsadas en el periodo democrático reciente comenzaron a desarrollar trazados de autovías y carreteras independientes del sistema original, buscando mejorar la capacidad y la eficiencia del transporte para una economía globalizada.

2. La Estructura Fundamental de Vías Pecuarias

El sistema de vías pecuarias constituye la unidad funcional coherente que históricamente ha estructurado la organización territorial de Arcos, explicando la distribución de los núcleos de población y las actividades. Esta red se configura como una malla jerarquizada en torno al núcleo principal de Arcos de la Frontera, que actúa como nodo central y punto de confluencia de gran parte de los recorridos ganaderos. La toponimia y la distribución de las vías (clasificadas como Cañadas, Cordeles y Veredas, con anchuras que varían hasta 75 metros) evidencian las relaciones funcionales con municipios limítrofes y parajes naturales. La red no solo articula Arcos, sino que ha condicionado la formación de los actuales núcleos urbanos complementarios, como Jédula, La Junta de Los Ríos o La Perdiz, que se sitúan estratégicamente en la confluencia de estas vías. Elementos asociados como los descansaderos y abrevaderos complementan esta red, facilitando el tránsito y avituallamiento del ganado trashumante.

3. Configuración Actual de la Red de Carreteras y su Vinculación con el Trazado Histórico

El sistema de comunicaciones territoriales actual de Arcos se compone de las vías pecuarias, caminos rurales y una red de carreteras clasificada en autovías, autonómicas y comarcales. El elemento más reciente es la Autovía Jerez-Antequera (tramo Jerez-Arcos), que atraviesa el término y ofrece enlaces clave con la red secundaria, mejorando la conectividad de la zona norte. Gran parte de las carreteras autonómicas y comarcales, como la A-382 (Arcos-Jerez) y la A-389 (Arcos-Paterna), inicialmente se apoyaron sobre los trazados de las vías pecuarias preexistentes (como la Colada de Jerez a Arcos o la Colada de Puerto Real), aunque las modernizaciones y variantes han provocado que esta coincidencia no sea continua. Por ejemplo, la A-372 (Arcos-El Bosque) utiliza tramos de la Cañada Real de Arcos a El Bosque. Esta superposición histórica subraya la perdurabilidad del patrón estructural original en la actual movilidad del municipio. La existencia de un diferente trazado de vías pecuarias según el documento consultado (Orden Ministerial de 1959 vs. Adaptación Parcial del PGOU) es una circunstancia que deberá resolverse en la revisión del planeamiento.

2.2.4 LINEAS FERROVIARIAS

Actualmente, el municipio de Arcos de la Frontera carece de líneas ferroviarias en funcionamiento que lo conecten con otros ámbitos territoriales, aunque conserva el trazado de la antigua conexión entre Jerez de la Frontera y Almargen, que atraviesa su término municipal.

Este trazado ha dejado una huella histórica visible a lo largo de todo su recorrido, no solo por la vía misma, sino también por las infraestructuras y construcciones que aún perduran.

Entre estas construcciones destacan numerosos puentes erigidos como parte del trazado ferroviario. Asimismo, las obras de infraestructura incluyen túneles que discurren bajo la ciudad de Arcos.

En cuanto a las estaciones y almacenes de los que se tiene constancia gráfica y escrita, nos encontramos como actualmente su presencia es únicamente testimonial pues han sido en su totalidad demolidas o desmanteladas.

En el presente documento se detallan y describe con mayor profundidad tanto el trazado como su implantación e infraestructuras asociadas y sobre todo posibilidades futuras de tales comunicaciones en desuso.

2.2.5 VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE

En cuanto a los viarios urbanos que hacen la función de arterias principales de distribución entre los distintos barrios y áreas de los distintos núcleos de población o comunican con los de nivel territorial, deberemos distinguir entre aquellos viales de primer y segundo nivel y el resto de viarios secundarios, para cada uno de los núcleos que posee el municipio.

Los de primer nivel están formados por todos aquellos que, a partir de los de nivel territorial, comunican con otros del mismo nivel, constituyen una prolongación natural de éstos al incorporarse a la trama urbana o posee por sus dimensiones y capacidad de acogida de circulación la entidad suficiente como para considerarlos elementos capaces de estructurar la trama urbana.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Los viarios de segundo nivel son aquellos que dadas sus características y tipologías se configuran como elementos que interrelacionan los de primer nivel o constituyen por su entidad unos elementos de comunicación interior de determinados barrios o núcleos urbanos.

Finalmente, todos aquellos viales que no estén incluidos en las categorías anteriores adquirirán la categoría de viario secundarios de distribución interior.

2.2.5.1 NUCLEO PRINCIPAL

El núcleo histórico de Arcos de la Frontera está considerado como núcleo principal del término municipal y en él podemos encontrar como uno de los principales viarios de primer nivel el correspondiente al trazado de la antigua carretera A-384 y que actualmente está formado por las Av. de la Cruz Roja y Av. Ponce de León, configurando un elemento vertebrador de la ciudad tras la construcción de la variante exterior formada por la autovía A-382. A dicho vial o travesía acometen la mayor parte de los viales de nivel territorial se conectan con el núcleo urbano tales como la A-384, A-382, , A-389, A-372 y CA-5101.

A esta antigua carretera, ahora travesía urbana, acometen los viales de primer orden que dan acceso y/o salida al núcleo urbano a lo largo de todo su recorrido. En esta situación encontramos la Av. Miguel Mancheño, principal vial de acceso al núcleo urbano que comunica con las zonas de expansión de la ciudad hacia la zona oeste, con toda la zona histórica de Arcos de la Frontera, con la Av. Duque de Arcos que conecta la ciudad con la zona este (Barrio Bajo) además de a los de nivel territorial que forman las carretera CA-6104 y CA-6103.

La calle Molinos, acceso oeste, constituye otro de los principales viales de primer nivel pues, además de comunicar con la citada travesía, conecta con la carretera CA-5101 por el oeste y en su prolongación hacia el este con la salida hacia la carretera A-372 a través de la calle Álamos, Alameda y Camino de las Nieves.

Los restantes accesos que se consideran de primer nivel y que desembocan en la travesía están constituidos por los siguientes viales: Avenida de la

Constitución, con sentido longitudinal este-oeste; Avenida de la Merced, paralela a la anterior; Avenida Presidente Manuel Azaña, en sentido transversal norte-sur; y las calles Presidente Diego Martínez Barr y Dr. Manuel García Resec, también transversales.

Asimismo, se identifican como viarios de primer nivel aquellos que comunican los mencionados anteriormente y que, por su naturaleza, dimensión y entidad, deben ser considerados como tales. Entre estos, los viales transversales norte-sur incluyen las calles Perú, Ecuador y Camino de Bornos; mientras que los que discurren en sentido longitudinal son las calles Chiclana y Algodonales.

Todos los viales descritos que conectan con la travesía o con otros de igual nivel se localizan en la zona norte de la ciudad, que comprende las áreas de expansión del núcleo histórico. Para esta área central, que forma parte del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, los viarios de primer nivel se reducen al vial que accede por la zona este, denominado calle Matrera Arriba, la cual, a través de su prolongación con la calle Matrera Abajo, conecta con los viales de la zona esta conocida como Barrio Bajo; así como las calles Tras los Molinos y su continuación con Jerónimo Hernández y otras calles, hasta enlazar nuevamente con Matrera Arriba.

La prolongación de la calle Corredera con la calle Cuesta de Belén y otras vías hasta su conexión con la calle Peña Vieja, punto en el que se une con el vial descrito anteriormente para conectar también con la calle Matrera Arriba, constituye un elemento de comunicación que recorre la totalidad del centro histórico en sentido este-oeste, con la particularidad de presentar restricción de tráfico para personas no residentes y/o no autorizadas.

Finalmente, en la zona este del núcleo principal se identifican como viarios de primer nivel la prolongación de la calle Matrera Arriba a través de la calle Matrera Abajo, que conecta con las transversales calles Angorrilla y Pérez Galdós, así como con la ronda formada por las calles Alfonso X, Francia y Padres Salesianos.

En cuanto a los viales de segundo orden, tal y como se refleja en el plano correspondiente, se disponen dentro de la trama urbana de manera que conectan con los viarios de primer nivel previamente descritos.

2.2.5.2 EL SANTISCAL

En el plano adjunto se observa que el vial que conecta la barriada o núcleo urbano de El Santiscal con la carretera A-372, en sentido norte-sur, constituye el único acceso y, por tanto, un vial de primer nivel, junto con el anillo formado por la Avenida El Santiscal y Sobrero de Tres Picos, mientras que el resto de los viales se clasifican como de segundo nivel o de distribución.

2.2.5.3 JÉDULA

El núcleo urbano de Jédula, al igual que el núcleo principal de Arcos de la Frontera, ha experimentado el desdoblamiento del trazado original de la carretera A-382 en su zona sur, dando lugar a una travesía urbana recientemente convertida en bulevar, que actúa como eje vertebrador del núcleo.

Este bulevar representa el principal vial de primer nivel del núcleo secundario, recorriéndolo en sentido este-oeste, y a él se conectan los demás viales de igual categoría que se describen a continuación.

Desde la carretera A-2200, hacia el oeste y en la zona sur, se inicia un vial de primer orden conformado por la sucesión de las calles Avenida Alfredo Erquicia, Calle Los Naranjos y Calle Larga, que conecta con la travesía actual a través de la Calle Ancha.

En la zona norte, partiendo también del bulevar actual, se desarrolla un segundo eje de primer nivel que recorre las calles Calle Adelfas y Calle Lucía Guardiola, conectando nuevamente con la travesía vigente.

2.2.5.4 LA PEDROSA

Cuenta con un único vial que atraviesa toda la barriada, considerado de primer nivel, al cual se adosan las edificaciones. Este vial corresponde a la

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

prolongación de la carretera de acceso al núcleo urbano, sin continuidad con otros viales o carreteras de acceso rodado.

2.2.5.5 LA PERDIZ

El núcleo urbano de La Perdiz se enclava en la confluencia de dos viales de nivel territorial formados por las carreteras CA-6104 y CA-6106.

Como único y principal vial encontramos la C/ Asturias, vial de primer nivel urbano, prolongación de la carretera CA-6106 dentro del núcleo urbano, a la que acometen dos elementos de segundo nivel formados por la sucesión de las calles C/ Valencia - C/ Navarra y C/ Castilla y León - C/ Castilla la Mancha.

2.2.5.6 JUNTA DE LOS RÍOS

En el núcleo urbano de Junta de los Ríos se produce la confluencia de los viales de nivel territorial que configuran las carreteras A-389 y A-2200, las cuales, al incursionar en la zona urbana, se transforman en viales de primer nivel.

La configuración del núcleo impide la identificación de viales de segundo orden, ya que no existen elementos de distribución interna. Los únicos viales presentes son viarios secundarios que acceden directamente a estos viales estructurantes sin establecer conexiones con otros viales interiores.

2.2.5.7 MISERICORDIA

La barriada denominada Misericordia cuenta únicamente con un vial al que se adosan las edificaciones existentes, constituido por el tramo urbano de la carretera CA-4104 a su paso por la barriada. El resto de los viales presentes se consideran como secundarios, sin que puedan clasificarse como de segundo nivel.

2.2.5.8 LAS ABIERTAS

La carretera CA-6106 delimita el núcleo rural de Las Abiertas por su zona este, y es a este punto donde acomete el vial de primer nivel conformado por las calles C/ Azucena, C/ Tulipán y C/ Amapola, constituyendo un eje de entrada y salida hacia la mencionada carretera.

Como vial de segundo orden se identifica la calle C/ Clavel, mientras que el resto de los viales presentes en el núcleo se clasifican como viales secundarios.

2.2.5.9 VEGA DE LOS MOLINOS

El núcleo urbano de Vega de los Molinos se localiza en la intersección de las carreteras CA-6103 y la conexión con la A-389.

Se considera vial de primer nivel la prolongación urbana de la conexión con la carretera A-389 hasta su enlace con la carretera CA-6103, así como la calle C/ Larga. Por su parte, las calles C/ Iglesia, C/ Conejo y C/ Cuesta constituyen un vial de segundo nivel. El resto de los viales del núcleo se clasifican como viales secundarios.

2.2.5.10 FAÍN

La zona destinada a campo de golf conforma un núcleo urbano adosado a la carretera CA-6104, considerada vial de nivel territorial. Desde esta carretera se accede al núcleo y parte el vial de primer nivel que recorre de forma vertebradora la urbanización en sentido este, estructurando su distribución interna.

2.2.6 APARCAMIENTOS

En la mayoría de los núcleos secundarios del término municipal, el estacionamiento de vehículos se realiza en los viarios públicos, sin contar con zonas específicamente destinadas a bolsas de aparcamiento de carácter público. Únicamente en el núcleo central de Arcos se identifican áreas habilitadas para el estacionamiento de vehículos. Los planos anteriores reflejan la localización precisa de estos aparcamientos.

Es necesario diferenciar entre las áreas de estacionamiento existentes y aquellas previstas en los diferentes instrumentos de planeamiento vigentes, las cuales no han sido ejecutadas hasta la fecha por las causas que correspondan.

Respecto a las áreas de estacionamiento ejecutadas y en funcionamiento, se debe distinguir entre aquellas de titularidad pública y las de carácter privado. A continuación, se detallan los aparcamientos públicos actualmente operativos:

- Plaza del Cabildo constituye la única y principal zona de estacionamiento público disponible en toda el área de influencia del Conjunto Histórico, encontrándose actualmente regulada mediante zona azul.

- Avenida Duque de Arcos dispone de una zona habilitada para el estacionamiento gratuito de vehículos y autobuses, ubicada junto al recinto ferial.

- Avenida Sobrero de Tres Picos cuenta con una zona de estacionamiento situada en El Santiscal, próxima a la zona hotelera y de ocio destinada a pesca y embarcadero.

En relación con los aparcamientos de titularidad privada, en el núcleo de Arcos se localizan únicamente dos edificaciones destinadas a tal uso, ambas situadas dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera.

El primero corresponde al edificio ubicado en la Calle Granadillos, que cuenta con tres plantas destinadas a aparcamiento de vehículos y dispone de accesos desde dicha vía y desde la Calle Camino de las Nieves.

El segundo es el aparcamiento situado bajo el espacio público denominado Paseo de Andalucía, al cual se accede desde este mismo espacio. Cuenta con dos plantas bajo rasante y un acceso secundario desde la Avenida Duque de Arcos.

Finalizada la descripción de los aparcamientos existentes, se procederá a identificar aquellos previstos en los diferentes instrumentos de planeamiento que no han sido ejecutados, debido a la ausencia de gestión para su desarrollo y a la no adquisición de los terrenos correspondientes.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera establece la implantación de zonas destinadas a sistemas de aparcamiento, identificadas con la denominación "AP" en los planos de

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

calificación. Además, contempla determinadas Áreas de Ordenación que corresponden a estas zonas, las cuales se detallan a continuación:

- C/ Cucarro: Zona de ladera situada entre las traseras de las edificaciones que poseen fachada a C/ Sevilla y zona trasera de las que poseen fachada a C/ Álamos.

- C/ Paseo de Boliches: Zona destinada a aparcamiento identificada en el Área de Mejora AM-4 "Murete" que forma además parte del proyecto para la Mejora de Accesibilidad del C.H.

- C/ Cristóbal Colón: Ladera situada entre dicho vial y C/ Cantaor Medina el Viejo, incluida en el AO-4 "Cristóbal Colón".

- C/ Juego Padilla: Aparcamiento situado entre este vial y escarpe de peña de la ladera norte del C.H.

Desde la aprobación del PEPCHAF en 2007 hasta la fecha, no se ha iniciado gestión alguna relativa a las actuaciones señaladas, debido exclusivamente a que el sistema de gestión previsto es la expropiación, es decir, la adquisición directa por parte de la administración pública para su posterior ejecución. Este sistema, junto con las actuales circunstancias económicas y la ausencia de aprovechamientos lucrativos en las áreas o zonas de actuación, ha provocado la inviabilidad de la ejecución de los sistemas de aparcamiento configurados como espacios libres conforme al mencionado PEPCHAF.

2.2.7 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Conforme a la definición que el planeamiento establece, los espacios libres o zonas verdes de uso público, comprenden todos aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado, jardinería, paseo, esparcimiento y descanso al aire libre de la población.

Estos espacios libres o zonas verdes de uso público, son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como imprescindibles por los beneficios que reportan en el bienestar físico y emocional de las personas. Constituyen lugares de esparcimiento y recreo y son espacios propicios para las relaciones sociales ayudando a que se respire aire fresco y limpio.

También contribuyen a mitigar el deterioro urbanístico de las ciudades haciéndolas más habitables; algunos jardines y parques antiguos albergan valiosas especies de flora y fauna merecedoras de una especial atención social.

Por su naturaleza, dimensión y planificación distinguiremos entre dos grupos los espacios públicos destinados a tal fin. En primer lugar aquellos sistemas generales que prevé el planeamiento con carácter estructurante, y en segundo lugar aquellos espacios de ámbito local o de barrio, que conforman los sistemas locales de espacios libres, constituidos por los parques urbanos, jardines o áreas de juegos de niños.

IDENTIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN

El sistema de espacios libres del término municipal de Arcos de la Frontera, tanto a nivel local como a nivel general, posee una distribución variada en función de su localización en el núcleo principal o en los distintos núcleos secundarios.

En cuanto a las zonas verdes, podemos realizar una clasificación en función de los acabados, tipo de cobertura, vegetación y masa arbórea, de forma que estableceremos las siguientes categorías o tipos:

- Tipo I m2 de pradera de césped compuesta por gramón y/o semillas varias

, sistema de riego por aspersión, difusión y/o goteo de accionamiento manual con arbustos y árboles variados.

- Tipo II m2 de pradera de césped compuesta por gramón y/o semillas varias

, sistema de riego por aspersión, difusión y/o goteo de accionamiento automático con arbustos y árboles variados.

- Tipo III. m2 de pradera de césped compuesta por gramón y/o semillas varias, sistema de riego por aspersión, difusión y/o goteo de accionamiento manual, con arbustos, árboles variados y paseos peatonales.

- Tipo IV m2 de pradera de césped compuesta por gramón y/o semillas varias, sistema de riego por aspersión, difusión y/o goteo de accionamiento automático, con arbustos, árboles variados y paseos peatonales.

- Tipo V m2 de pradera de césped compuesta por gramón y/o semillas varias, sistema de riego mediante manguera con arbustos y árboles variados.

- Tipo VI m2 de pradera de césped compuesta por gramón y/o semillas varias, sistema de riego mediante manguera con arbustos, árboles variados con paseos peatonales.

- Tipo VII m2 de pradera de grama o hierba natural con árboles y arbustos variados.

- Tipo VIII m2 de pradera de grama o hierba natural con árboles, arbustos variados y paseos peatonales.

- Tipo IX m2 de pavimento rígido y/o flexible con arbustos y árboles variados.

- Tipo X m2 de áridos y/o rocallas con arbustos y árboles variados. Sistema de riego por goteo con accionamiento manual.

Tipo XI m2 de áridos y/o rocallas con arbustos y árboles variados. Sistema de riego por goteo con accionamiento automático.

- Tipo XII m2 de áridos y/o rocallas con arbustos y árboles variados.

Realizada la diferenciación de las zonas verdes, en el cuadro adjunto se identifican dichos espacios en función de su localización tanto en el núcleo principal como en los núcleos secundarios. En dicho cuadro se refleja la superficie total aproximada que actualmente mantiene la Delegación Municipal de Medio Ambiente, estimada en 31,4 hectáreas.

Analizando la descripción detallada en los cuadros, para el núcleo principal se identifican como espacios libres más relevantes el Parque Príncipe

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Felipe, Parque Juan Candil, Jardín Paseo de Andalucía, Parque de la Verbena, Parque de la Cruz Roja, Jardín Botánico, Parque José Suárez Parrilla, Parque Alcalde Alfonso Arroyal y Parque Avenida Alfonso X El Sabio. Destaca especialmente el conjunto formado por el Parque de la Verbena y el Parque de la Cruz Roja, ubicados contiguos y con una superficie conjunta superior a las 5 hectáreas. El resto de espacios está constituido por diversos parques, plazas y parterres ubicados en los distintos barrios de la ciudad.

En los núcleos secundarios o pedanías, se señalan en El Santiscal el Parque de la Juventud, el parque de recreo adyacente al Club Náutico y el Parque Eduardo León. En Jédula, se destacan el bulevar o travesía que vertebra la población y el recinto ferial junto a las instalaciones deportivas. Para el resto de núcleos, los espacios libres identificados carecen de la entidad y dimensión suficiente para ser destacados individualmente, si bien dotan a estas poblaciones de zonas verdes y espacios públicos de ocio.

Los datos referidos a los espacios actualmente destinados a uso público como zonas libres, y que han sido detallados, se han obtenido del pliego de condiciones técnicas que sirve de base para la licitación pública que el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera ha iniciado para la concesión del mantenimiento de estos espacios.

2.2.8 EDADES DE LA EDIFICACIÓN

El análisis de la antigüedad de las edificaciones proporciona una visión cronológica del desarrollo urbano en los distintos núcleos que conforman Arcos, permitiendo comprender los patrones de crecimiento y la formación de sus barrios. La evolución urbanística de esta ciudad ha estado profundamente condicionada por su singular topografía, caracterizada por fuertes desniveles y delimitada por los escarpes naturales situados al norte y al sur, lo que ha obligado a una adaptación constante de sus estructuras urbanas al complejo relieve.

A lo largo de su historia, las diferentes civilizaciones que han ocupado este territorio han ido transformando progresivamente el paisaje hasta configurar el actual tejido urbano. La documentación gráfica adjunta, que recoge la datación aproximada de los inmuebles, evidencia claramente el proceso de expansión del núcleo principal de Arcos y su desarrollo morfológico hasta alcanzar la configuración actual.

Para establecer esta secuencia evolutiva se han considerado como referencia temporal aquellos periodos más significativos desde el punto de vista histórico y urbanístico, seleccionados tras un exhaustivo análisis de los antecedentes documentales y del estudio comparativo de las imágenes aéreas disponibles. Estos intervalos cronológicos representan las etapas clave en la formación y consolidación de la ciudad.

El núcleo histórico de Arcos, conformado por las edificaciones construidas hasta el siglo XVIII, coincide sustancialmente con la delimitación inicial del Conjunto Histórico establecida en 1965. Este sector fundacional se extiende desde el Arco Matrera -elemento destacado de la antigua muralla suroriental- en dirección noroeste, adaptándose a las posibilidades que ofrecía el complicado relieve, hasta alcanzar el área donde actualmente se ubica el Colegio de La Salle. Este eje vertebral histórico, donde se encuentran hitos como la Iglesia de Santa María, el Cementerio de San Miguel y el Centro de Salud El Pósito, representa la primera fase de ocupación del territorio.

A partir de este eje central, el desarrollo urbano posterior se proyectó en tres direcciones principales. La primera expansión significativa se produjo hacia el sur, prolongando el tejido histórico más allá del Arco Matrera y dando origen al actual Barrio Bajo. Este proceso, iniciado en el siglo XVIII, ha continuado hasta la actualidad, aunque con la limitación natural que supone el cauce del río Guadalete como barrera física al crecimiento urbano.

Un segundo eje de expansión urbana se desarrolló hacia el norte, ocupando progresivamente la ladera comprendida entre la carretera A-382 y el Camino de Bornos, en la zona conocida como Las Canteras. Este proceso de crecimiento, iniciado en épocas anteriores, experimentó un notable impulso tras la aprobación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, consolidándose especialmente en los terrenos situados entre dicha vía de comunicación y las edificaciones existentes con anterioridad a 1977.

La tercera dirección de crecimiento se articuló en torno al eje viario que conecta el núcleo histórico con la antigua traza de la carretera A-382 en dirección oeste, conformado por las avenidas Muñoz Vázquez y Miguel Mancheño. Este desarrollo presenta una configuración orgánica, aunque

adolece de graves problemas de ubicación al asentarse sobre terrenos inestables propensos a deslizamientos, lo que ha generado importantes consecuencias estructurales en las edificaciones de esta área. Esta circunstancia evidencia los desafíos que plantea la compleja topografía arcense en los procesos de planificación urbana.

El Polígono Industrial de Arcos surgió como desarrollo independiente a finales del siglo XX, destinado a albergar las actividades económicas del municipio. Actualmente presenta una ocupación casi completa, aunque mantiene una deficiente conexión con el resto de la estructura urbana.

EL SANTISCAL

Entre 1956 y 1977 se conformó el núcleo residencial de El Santiscal como nuevo ámbito urbano, caracterizado predominantemente por viviendas unifamiliares aisladas. Inicialmente presentó una baja densidad edificatoria, alcanzando su mayor desarrollo entre 1977 y 1998. Posteriormente, las construcciones fueron de menor entidad y se concentraron principalmente en la zona norte, hasta completar prácticamente la ocupación del núcleo en su totalidad.

JÉDULA

El núcleo de Jédula tiene su origen en un antiguo descansadero cuyas primeras edificaciones datan de principios del siglo XX, surgidas para alojar a los trabajadores de los cortijos circundantes. Este desarrollo urbanístico llevó a la desafectación del área como zona de descanso y al posterior crecimiento de la pedanía.

El periodo comprendido entre 1956 y 1977, coincidiendo con el establecimiento de importantes actividades industriales en la zona, marcó

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

la etapa de mayor expansión constructiva, conformando el núcleo central actual. Tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana en 1995, se produjeron nuevos desarrollos en las áreas sur y este mediante la urbanización de sectores destinados a uso residencial.

LA PEDROSA

El núcleo poblacional surgió en la década de 1960 como solución habitacional para los colonos y trabajadores agrícolas de las tierras adyacentes. El grueso de su desarrollo constructivo se concentró específicamente entre 1956 y 1977, periodo en el que se materializó la mayor parte de las edificaciones actuales. Desde entonces, el crecimiento ha sido mínimo, registrándose únicamente algunas construcciones puntuales y de escasa entidad.

LA PERDIZ

El núcleo de La Perdiz, al igual que Jédula, tiene su origen en la ocupación de un antiguo descansadero. Su desarrollo constructivo principal se produjo entre 1977 y 1998, periodo en el que se edificó la mayor parte de las viviendas actuales. Tras esta fase de crecimiento, se observa una actividad constructiva reducida hasta finales del siglo XX, momento en el que cesó prácticamente por completo la creación de nuevos inmuebles.

JUNTA DE LOS RÍOS Y MISERICORDIA

El núcleo de Junta de los Ríos comenzó su desarrollo constructivo durante la segunda mitad del siglo XX, cuando se edificó la mayoría de sus viviendas actuales para alojar a los trabajadores agrícolas de los cultivos circundantes. En esta pedanía destaca una urbanización reciente, construida a finales del siglo XX bajo el amparo del planeamiento vigente, que actúa como zona de expansión aunque actualmente no se encuentra completamente ocupada.

Por su parte, la pedanía de Misericordia, situada en terrenos de dominio público pero reconocida como núcleo urbano en el planeamiento actual, experimentó su principal desarrollo entre 1956 y 1977 en su sector sur. La zona norte se urbanizó posteriormente, aunque no registra construcciones recientes.

LAS ABIERTAS.

El núcleo surgió igualmente en un antiguo descansadero, desarrollándose inicialmente mediante un patrón de crecimiento concéntrico entre 1956 y 1977, cuando se construyeron las primeras viviendas en el área central. Posteriormente, durante el siguiente periodo analizado, la expansión urbana se orientó hacia el sector sur, conformando su configuración actual.

VEGA DE LOS MOLINOS.

Este núcleo sigue el patrón característico de los asentamientos secundarios de Arcos de la Frontera, ocupando un antiguo descansadero público cuya desafectación se formalizó recientemente (BOP 126, de 26 de junio). Los primeros pobladores se establecieron durante la década de 1960, consolidándose el grueso del asentamiento actual entre 1977 y 1998.

El desarrollo posterior ha sido escaso, manteniéndose amplias zonas internas sin urbanizar y carentes de una ordenación pormenorizada, lo que evidencia una expansión incompleta dentro del perímetro ya delimitado.

FAIN

Como desarrollo alternativo de carácter predominantemente turístico-residencial, surge el núcleo urbanístico vinculado al campo de golf, correspondiente al sector SUP6 previsto en el PGOU. Este sector de suelo urbanizable inició su transformación a principios del siglo XXI con la implantación de infraestructuras turísticas (hotel y campo de golf) y la construcción progresiva de viviendas, configurando un nuevo ámbito urbano especializado.

2.2.9 USOS DE LA EDIFICACIÓN

Para analizar la distribución actual de los usos del suelo y las edificaciones, se establecen las siguientes categorías principales:

Residencial: Comprende todas las tipologías de vivienda destinadas al alojamiento de la población.

A. Actividades económicas: Incluye usos no industriales previstos en el planeamiento vigente, orientados a la generación de empleo y actividad económica, como comercios, oficinas, establecimientos de hostelería (bares, restaurantes) y alojamientos turísticos (hoteles).

B. Industrial: Agrupa los inmuebles y suelos calificados para actividades industriales, según las distintas categorías establecidas en la normativa urbanística.

C. Dotaciones: Engloba infraestructuras y equipamientos públicos, ya sean de ámbito local o general, previstos en el planeamiento como tales.

D. Suelos vacantes: Corresponde a aquellas áreas que, pese a estar clasificadas o calificadas para su desarrollo por el planeamiento vigente, no han sido urbanizadas o edificadas.

E. Con esta clasificación como base, se procede a describir las características principales de cada núcleo del término municipal en función de los usos predominantes en sus edificaciones y suelos.

NÚCLEO PRINCIPAL

El núcleo principal de Arcos de la Frontera, según sus antecedentes históricos, la antigüedad de sus edificaciones, su topografía y los usos actuales del suelo, puede dividirse en distintas zonas que configuran los siguientes barrios y ámbitos urbanos con características particulares:

A.1. Conjunto Histórico:

El Conjunto Histórico, según la delimitación establecida en el Plan Especial vigente, presenta una configuración urbana donde predomina claramente el uso residencial frente a otros usos, con ausencia total de actividades

industriales. Esta área histórica muestra una carencia notable de dotaciones públicas, tanto de espacios libres como de infraestructuras básicas, lo que resulta en un entorno deficitario en áreas de ocio, esparcimiento y recreo, así como en servicios urbanos esenciales.

Cabe destacar, sin embargo, la presencia de equipamientos vinculados al culto y a la administración municipal, como dependencias culturales, la alcaldía y el salón de plenos, entre otros, todos ellos concentrados en la zona

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

central del Conjunto Histórico, tal como se ha descrito en apartados anteriores.

El área presenta importantes limitaciones en cuanto a inmuebles destinados a usos terciarios, reduciéndose básicamente a establecimientos hoteleros de pequeña escala y bajo impacto, junto con locales comerciales dispersos por la trama urbana, predominantemente ocupados por bares y cafeterías.

Se observa igualmente la formación de amplios vacíos urbanos donde las posibilidades constructivas se han visto limitadas por las pronunciadas pendientes del terreno, lo que ha impedido la consolidación completa de la trama urbana. Para estos espacios, el Plan Especial contempla diversas intervenciones orientadas a dotar de equipamientos y zonas públicas que subsanen los déficits actuales, aunque hasta la fecha no se han materializado por los motivos expuestos en el apartado correspondiente de esta memoria.

A.1. Barrio Bajo:

Esta zona de expansión del conjunto histórico se desarrolló hacia el sector oriental del núcleo, en dirección al meandro del río Guadalete, conformando un área topográficamente más deprimida. Al igual que en la zona alta de la ciudad, el uso predominante sigue siendo el residencial, aunque con una notable presencia de grandes equipamientos.

Estos equipamientos de escala considerable se localizan principalmente en la periferia del barrio, destinados a usos educativos y deportivos. Los espacios libres presentes en esta área presentan dimensiones adecuadas a la entidad del entorno y una distribución equilibrada.

En cuanto a las actividades económicas, se limitan básicamente a:

- Locales comerciales integrados en las edificaciones de promociones recientes

- Un establecimiento de gran superficie perteneciente a una cadena nacional de supermercados

Esta configuración urbana muestra un desarrollo más planificado que en otras áreas históricas, aunque mantiene el carácter predominantemente residencial del conjunto.

A.2. Expansión Oeste:

Esta área constituye la prolongación occidental del núcleo urbano, articulada a través del eje viario que conecta el conjunto histórico con la antigua carretera A-382. Presenta un equilibrio entre uso residencial predominante y amplios espacios libres localizados en su límite sur, donde se ubican el Parque de La Verbena, el Recinto Ferial, el Jardín Botánico y el Paseo de Andalucía, entre otros.

El desarrollo de esta zona se encuentra limitado por las condiciones topográficas de la ladera correspondiente al sector SUP1 (Cerro de la Reina), que hasta la fecha no ha sido urbanizado.

En materia de actividades económicas, el área funciona como eje comercial a través de los locales en planta baja, destacando además la presencia de grandes establecimientos como concesionarios de vehículos y supermercados de cadena internacional.

En cuanto a dotaciones públicas, la zona alberga equipamientos municipales, centros educativos e instalaciones de seguridad (Policía Local), completando su carácter multifuncional dentro de la estructura urbana.

A.3. Expansión Norte:

Este sector corresponde a la expansión septentrional del núcleo histórico, manteniendo el carácter predominantemente residencial y adaptándose morfológicamente a las condiciones topográficas del terreno. La configuración urbana muestra una integración paisajística mediante la adecuación de sus viales y tipologías edificatorias al entorno natural.

La zona concentra importantes equipamientos educativos y servicios mortuorios, aunque presenta notables carencias en cuanto a espacios libres de uso público adecuados a las necesidades de la población residente. Las actividades económicas existentes se limitan básicamente a los locales comerciales situados en las plantas bajas de las edificaciones, sin presencia de grandes establecimientos o infraestructuras productivas.

Esta configuración urbana refleja un desarrollo equilibrado con el medio natural, aunque con deficiencias en dotaciones recreativas y diversificación económica.

A.4. Eje Travesía:

Los barrios desarrollados junto a la antigua carretera A-382, actual travesía, se ubican en su margen occidental conformando ámbitos urbanos de reciente creación según el planeamiento vigente. Este sector presenta una clara preponderancia de usos económicos sobre los residenciales, concentrando grandes superficies comerciales como supermercados internacionales y centro comercial, junto con concesionarios de vehículos, áreas terciarias con diversas actividades, estaciones de servicio e instalaciones deportivas de ámbito general. Los espacios libres disponibles se limitan a las franjas verdes laterales de la travesía, que debido a sus reducidas dimensiones y características topográficas resultan en su mayoría inaccesibles e inadecuados para su función recreativa. Esta zona alberga los principales sectores de crecimiento pendientes de desarrollo según el planeamiento municipal, que deberán incorporar los equipamientos, servicios y áreas libres de los que actualmente carecen.

El sector cuenta con dos importantes infraestructuras de servicio público situadas a lo largo del eje viario de la travesía: una subestación eléctrica y un depósito de agua potable, elementos esenciales para el abastecimiento de la zona.

A.1. Nuevos Crecimientos:

Estos nuevos desarrollos urbanísticos, localizados en la zona norte, han surgido como consecuencia de la aprobación del actual Plan General de Ordenación Urbana. Los sectores SUNP3, SUNP2, SUT y SUP8 han posibilitado la creación de barrios con una estructura y organización

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

radicalmente diferente a la trama orgánica característica de los asentamientos históricos, adaptándose a la singular topografía de Arcos.

Aunque estos crecimientos cuentan con una planificación que garantiza teóricamente la dotación adecuada de equipamientos, espacios libres e infraestructuras, según lo establecido en la normativa autonómica, en la práctica se observa que muchas de las edificaciones previstas para tales usos no han sido ejecutadas, lo que genera carencias en la prestación de estos servicios esenciales para la población. Esta situación evidencia una disfunción entre lo planificado y lo realmente materializado en el desarrollo urbano reciente.

A.2. Polígono Industrial El Peral

El Polígono Industrial de Arcos, correspondiente al sector SUP5 del planeamiento vigente, constituye la única zona de uso industrial del núcleo principal, desarrollada mediante gestión pública. En la actualidad presenta un grado de ocupación casi completo, con edificaciones destinadas realmente a actividades terciarias, compatibles también con la calificación del sector.

El área incluye un amplio espacio libre previsto en el planeamiento que actualmente no cumple su función pública debido a la falta de mantenimiento y acondicionamiento. Asimismo, alberga el equipamiento principal del parque de bomberos municipal, siendo esta su dotación más relevante. Esta situación refleja una ocupación casi total del sector, aunque con carencias en la puesta en valor de sus espacios libres y servicios complementarios.

EL SANTISCAL

Núcleo secundario próximo al núcleo principal de Arcos de la Frontera, con uso predominantemente residencial en toda su extensión y sin posibilidad de usos compatibles en estas parcelas. Las dotaciones, equipamientos y espacios libres se concentran en áreas de gran superficie identificadas en el plano mencionado.

Los espacios libres se localizan principalmente en el perímetro del lago de Arcos y en la zona suroeste, esta última sin adquirir y por tanto sin ejecutar. Los restantes espacios no se han materializado, no se han adquirido o presentan una adecuación insuficiente o inexistente para su uso público.

El núcleo cuenta con dos áreas destinadas a actividades económicas: una en la zona central y otra en la orilla oeste, de carácter hotelero. En cuanto a dotaciones, incluye un espacio previsto para camping, equipamiento deportivo, así como zonas escolares y sociales establecidas por el planeamiento para dichos fines.

JÉDULA

El uso residencial constituye la actividad predominante en el núcleo urbano consolidado, complementado por diversos equipamientos destinados a servicios educativos, instalaciones deportivas y otros usos dotacionales como la casa cuartel, la delegación municipal y la iglesia.

En cuanto a los espacios libres, destaca la actual travesía urbana, cuya transformación en bulevar le ha conferido un papel estructurante dentro del núcleo, en contraste con su anterior función como carretera nacional. Asimismo, merece mención el recinto ferial y la plaza de la Diputación, junto con otros espacios públicos de menor escala.

En lo relativo a la actividad económica, se limita prácticamente a algunas edificaciones dispersas y al mercado de abastos municipal.

Por su parte, el núcleo de Jédula sobresale entre los distintos núcleos del término municipal, incluso por encima del principal, debido a la importancia y magnitud de los espacios destinados a usos industriales. Estas áreas incluyen las antiguas instalaciones de la algodonera y la azucarera, así como los sectores de suelo urbanizable industrial previstos en el planeamiento (SUP12, SUP13 y SUP14), que en conjunto superan las 125 hectáreas. Cabe señalar que todos estos sectores permanecen actualmente sin desarrollar, encontrándose en situación de suelo vacante.

LA PEDROSA

Se trata de una pedanía donde el uso residencial es claramente predominante, salvo en su zona norte, donde se localizan diversos equipamientos.

En lo que respecta a las actividades económicas e industriales, el núcleo no presenta edificaciones destinadas a dichos usos, salvo por la presencia puntual de alguna actividad comercial instalada en los bajos de edificios residenciales.

En cuanto a los espacios libres, se identifican algunos ámbitos ubicados sobre las aceras, acondicionados con zonas ajardinadas.

LA PERDIZ.

El eje principal de la pedanía lo constituye el tramo urbano de la carretera CA-6106, que se prolonga hasta su cruce con la CA-6104, articulando los espacios libres sobre los que se asienta el núcleo, en el cual predomina el uso residencial.

En cuanto a dotaciones, se identifican dos parcelas destinadas a colegio público y otra a instalaciones deportivas. No existen, por su parte, edificaciones destinadas a actividades económicas o industriales.

JUNTA DE LOS RÍOS Y MISERICORDIA.

El núcleo de Misericordia presenta exclusivamente uso residencial, sin presencia de edificaciones para otros usos, equipamientos ni espacios libres.

En Junta de los Ríos también predomina el uso residencial, aunque se observa una mayor dotación de espacios libres y equipamientos en comparación con Misericordia, si bien la mayoría corresponden a zonas verdes o dotacionales aún no ejecutadas ni desarrolladas.

Como ocurre en la mayoría de núcleos secundarios, no se identifican usos industriales ni actividades económicas implantadas.

LAS ABIERTAS.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Se trata de una barriada de carácter residencial, donde los equipamientos y espacios libres se localizan principalmente en la zona sur del núcleo. En las proximidades de la carretera CA-6106 se identifica una única actividad industrial relacionada con la producción cárnica.

VEGA DE LOS MOLINOS.

Se trata de un núcleo predominantemente residencial, sin presencia de usos industriales ni actividades económicas destacables, y con escasa dotación de infraestructuras relevantes. Los espacios libres se sitúan principalmente en la zona oeste, junto al margen de la carretera de conexión con la A-389, donde también se localizan equipamientos de carácter deportivo y educativo, concentrados en el área central del núcleo.

FAIN.

Este desarrollo urbanístico se consolidó durante el auge económico de principios de los años 2000. En él, el uso residencial ocupa una proporción menor en comparación con el gran equipamiento deportivo que protagoniza el ámbito: un campo de golf que abarca la mayor parte de la superficie. Se distinguen también áreas destinadas a actividades económicas, localizadas principalmente en la zona de acceso, así como amplios espacios libres que configuran y complementan el entorno.

2.2.10 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Para abordar el análisis y estudio de las alturas de las edificaciones que conforman la estructura urbana de los distintos núcleos urbanos, se establecerá una diferenciación entre varios rangos de altura: edificaciones de 1 a 2 plantas, aquellas comprendidas entre 3 y 4, las que tienen entre 5 y 6, así como aquellas que presentan alturas singulares debido a sus características constructivas específicas. También se considerarán los inmuebles de relevancia que actualmente se encuentran en fase de construcción.

Adicionalmente, se identificarán los espacios urbanos y solares aún sin edificar, procedentes tanto de suelos urbanos consolidados como de sectores de suelo urbanizable ya desarrollados.

El análisis de las alturas se estructurará conforme a la división territorial aplicada previamente en el estudio de los usos del suelo, diferenciando entre el núcleo principal y los núcleos secundarios.

A partir de los datos recogidos en la documentación anexa al presente artículo, se desarrollará el análisis que se detalla a continuación.

A. NÚCLEO PRINCIPAL

A.1. Conjunto histórico:

En el conjunto histórico, la altura predominante corresponde a edificaciones que se desarrollan en una o dos plantas. No obstante, debido a la marcada topografía y los desniveles existentes entre manzanas, es posible encontrar construcciones de tres y hasta cuatro plantas distribuidas de manera irregular por todo el ámbito.

Entre las edificaciones que presentan alturas singulares destacan aquellas destinadas al culto, como iglesias y capillas, las cuales se localizan de forma dispersa a lo largo del conjunto histórico.

A.2. Barrio Bajo:

En esta área se observa una gran diversidad de edificaciones que cuentan con alturas entre tres y cuatro plantas, resultado de desarrollos urbanísticos incluidos en el planeamiento vigente, como los sectores SUP2 y SUP3, así como de intervenciones públicas, entre las que destaca la barriada Juan Carlos I.

A.3. Expansión oeste:

Las edificaciones situadas a lo largo del eje de expansión formado por las avenidas Miguel Mancheño y Muñoz Vázquez presentan mayoritariamente una altura máxima de tres plantas. Asimismo, en la zona sur, dentro del desarrollo correspondiente a la unidad de ejecución UE-11, predominan construcciones de similar altura. En este ámbito, destaca especialmente por su singular altura el silo, que permanece integrado y rodeado por la trama urbana.

A.4. Expansión norte:

La zona conocida como Bda. de La Paz, un desarrollo público de los años setenta, alberga las edificaciones de mayor altura del núcleo principal e incluso del término municipal, con construcciones que alcanzan entre cinco y seis plantas. Al situarse en la parte más elevada y ser visibles desde el acceso principal a Arcos, estas edificaciones adquieren un carácter singular debido a su notable impacto en la imagen urbana.

Por otro lado, aunque predominan las construcciones de una y dos plantas, las edificaciones de entre tres y cuatro plantas se distribuyen de forma dispersa a lo largo de toda esta área de expansión.

A.5. Eje travesía:

Solo en los desarrollos correspondientes a los sectores SUP4 y UE7, situados junto al antiguo trazado de la carretera A-382, hoy travesía, se encuentran edificaciones de tres plantas. El resto, al igual que la mayoría del núcleo de Arcos, está compuesto por construcciones de una o dos plantas.

A.6. Nuevos crecimientos:

Los recientes crecimientos al norte de la ciudad, desarrollados en los últimos años, están mayoritariamente compuestos por edificaciones de una o dos plantas, salvo en algunas áreas específicas de los sectores SUP8 y UE2, donde se localizan construcciones de tres plantas.

A.7. Polígono industrial El Peral

Las edificaciones que conforman el polígono industrial presentan alturas que oscilan mayormente entre una y dos plantas, aunque en algunos casos, determinadas actividades requieren instalaciones con alturas singulares para el desarrollo de sus funciones.

B. EL SANTISCAL.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

El núcleo urbano de El Santiscal está mayoritariamente compuesto por edificaciones de una o dos plantas, salvo por los bloques residenciales aislados en la Avenida Sobrero de Tres Picos, que alcanzan una altura de cinco plantas y se destacan notablemente en el perfil urbano.

C. JÉDULA

Tal como se observa en el plano adjunto a este artículo, el núcleo de Jédula muestra una altura edificatoria homogénea, predominando construcciones de una y dos plantas, salvo en los bloques aislados ubicados en Azucarera, C/ Ancha y cortijo Jedulilla, donde la altura oscila entre tres y cuatro plantas.

D. RESTO NÚCLEOS SECUNDARIOS.

Los núcleos secundarios de La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos, La Pedrosa, Junta de los Ríos, Misericordia y Campo de Golf están compuestos por edificaciones cuya altura máxima oscila entre una y dos plantas, lo que da lugar a áreas urbanas con una altura edificatoria uniforme y homogénea.

2.2.11 MORFOTIPOLOGÍA URBANA.

El análisis de la morfología y tipología de las diferentes edificaciones y construcciones, en relación con la ocupación de la trama urbana, nos conduce a examinar cómo se han desarrollado los núcleos y, especialmente, cómo los habitantes se vinculan con su entorno y los barrios correspondientes.

Según el uso al que se destinan las edificaciones, ya sea residencial o económico, se pueden diferenciar distintas morfotipologías. En cuanto al uso residencial, estas serán las siguientes:

- Unifamiliar en manzana cerrada: vivienda unifamiliar entre medianeras ejecutada sobre manzana residencial con acceso individualizado a viario público.

- Unifamiliar aislada: vivienda unifamiliar situada de forma aislada en parcela residencial con separación tanto a alineaciones exteriores como a medianeras.

- Plurifamiliar en manzana cerrada: edificación destinada a uso residencial como uso predominante, aunque con compatibilidad de otros usos en planta baja, situado en manzana junto con otras edificaciones, con zonas comunitarias y accesos desde viario público y por estas zonas.

- Bloque horizontal: edificaciones unifamiliares ejecutadas con algún tipo de elementos comunes, tengan o no acceso individualizado e viarios públicos.

- Bloque vertical: edificaciones plurifamiliares con acceso a través de elementos comunes, ya sean en manzana cerrada o aislados.

En cuanto a las actividades económicas, las edificaciones existentes en el término municipal se clasificarán en las siguientes tipologías:

- Manzana cerrada: construcción ubicada en parcela con alineación a fachadas de viales públicos.

- Aislada: construcción ubicada en interior de parcela con separación tanto a linderos como a alineación pública.

Tras la definición de las morfotipologías, se procede a su representación gráfica en los diversos núcleos de población del término municipal. Como resultado de este análisis, se elaboran los planos que se adjuntan.

NÚCLEO PRINCIPAL

Al igual que en los apartados previos, se identifican los ámbitos o barrios señalados como áreas evolutivas del núcleo principal, considerando los periodos de tiempo previamente establecidos.

A.1. Conjunto histórico:

El conjunto histórico de Arcos de la Frontera se caracteriza principalmente por edificaciones plurifamiliares en manzana cerrada. Estas construcciones, mayormente tradicionales, se disponen alrededor de patios o zonas comunes que sirven como eje central para las viviendas que componen cada inmueble. La proporción de viviendas unifamiliares en manzana cerrada es reducida, y las destinadas a actividades económicas, también en esta tipología, son prácticamente inexistentes.

A.2. Barrio Bajo:

De manera similar al conjunto histórico, en el Barrio Bajo predominan las edificaciones plurifamiliares en manzana cerrada, aunque con tipologías muy distintas. En esta zona no se observan construcciones históricas con patios comunes, sino bloques residenciales modernos, producto de los desarrollos urbanísticos recientes. Destaca por su extensión el barrio Juan Carlos I, compuesto por bloques verticales aislados ubicados en el extremo noreste del Barrio Bajo, resultado de una actuación pública orientada a alojar a familias con menores recursos.

La zona de viviendas unifamiliares en manzana cerrada se concentra en las proximidades de la muralla medieval, concretamente en el área conocida como Competa. Esta concentración responde a la necesidad de cierto sector de la población que requería infravivienda y que, debido a la saturación del conjunto histórico, tuvo que ocupar parte de la ladera oriental.

A.3. Expansión oeste:

La diversidad de morfotipologías en esta área de expansión, ubicada alrededor de las avenidas Muñoz Vázquez y Miguel Mancheño, impide identificar una tipología dominante. Se observan viviendas unifamiliares y plurifamiliares en manzana cerrada, así como actividades económicas también desarrolladas bajo esta misma configuración.

A.4. Expansión norte:

En esta zona destaca la Barriada de la Paz, caracterizada por bloques residenciales verticales aislados, que presentan las alturas mayores del municipio. Esta tipología también está presente en un barrio adyacente al IES Alminares. En este entorno, las edificaciones en manzana cerrada, tanto unifamiliares como plurifamiliares, se distribuyen de manera similar, mientras que las actividades económicas significativas son prácticamente inexistentes.

A.5. Eje travesía:

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Esta área corresponde a crecimientos recientes desarrollados bajo el amparo del PGOU vigente, donde predominan las actividades económicas distribuidas tanto en manzana cerrada como en edificaciones aisladas, especialmente alrededor de la travesía. Las zonas residenciales se encuentran dispersas principalmente en los ámbitos correspondientes al SUP4, con tipología plurifamiliar en manzana cerrada a lo largo de toda su extensión, y en la UE7 junto con la barriada Voy-Voy, donde se observa una distribución equilibrada entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares en manzana cerrada.

A.6. Nuevos crecimientos:

Los desarrollos recientes situados en el perímetro norte del núcleo urbano de Arcos de la Frontera presentan como tipología predominante la vivienda unifamiliar en manzana cerrada. Sin embargo, en zonas puntuales dentro de esta área también se localizan otras tipologías, como plurifamiliar en manzana cerrada y bloques verticales.

A.7. Polígono industrial El Peral

El sector SUP5, desarrollado en 2005 por la entidad pública SEPES, constituye la totalidad del polígono industrial El Peral. En este ámbito, la edificación se limita exclusivamente a usos de actividades económicas, dispuestas en manzana cerrada.

EL SANTISCAL

En el núcleo secundario de El Santiscal predomina de manera exclusiva la vivienda unifamiliar aislada, distribuida a lo largo de toda la barriada, salvo en la zona norte donde se localizan algunos bloques verticales y promociones en bloque horizontal. Las actividades económicas se concentran de forma dispersa en las áreas central y occidental, destinadas a usos económicos y hoteleros, respectivamente.

JÉDULA

En el núcleo de Jédula, la tipología predominante corresponde a viviendas unifamiliares en manzana cerrada, distribuidas a lo largo de toda la extensión del núcleo urbano, complementadas de manera dispersa por edificaciones plurifamiliares en manzana cerrada.

Asimismo, se identifican varios focos de bloques verticales ubicados en la calle Ancha (límite oeste), en las antiguas viviendas de Azucarera (límite este) y en la cooperativa Jeco, junto al campo de fútbol municipal.

Por otro lado, las instalaciones industriales activas corresponden a la antigua algodonera, actualmente destinada a diversos usos industriales, caracterizándose por su tipología aislada.

LA PEDROSA

Se trata de una pedanía rural donde exclusivamente se encuentran edificaciones residenciales con morfotipología unifamiliar en manzana cerrada, sin presencia de otros tipos constructivos.

LA PERDIZ.

Además de observarse una considerable cantidad de parcelas y suelo sin edificar, al igual que ocurre en la mayoría de los núcleos secundarios, el uso predominante es residencial, destacando tanto la tipología unifamiliar aislada como la unifamiliar en manzana cerrada con una presencia comparable.

JUNTA DE LOS RÍOS Y MISERICORDIA.

La tipología unifamiliar aislada predomina en Misericordia, mientras que en Junta de los Ríos es mayoritaria la unifamiliar en manzana cerrada. En esta última barriada, se observa una notable presencia de suelo sin edificar, especialmente en la unidad de ejecución UE21, que aún permanece sin colmatar.

LAS ABIERTAS.

Al igual que El Santiscal, en el núcleo de Las Abiertas predomina la edificación unifamiliar aislada a lo largo de toda su extensión.

En cuanto a actividades económicas, la única localizada se encuentra junto a la carretera CA-6106, con una tipología en manzana cerrada.

VEGA DE LOS MOLINOS.

En el área central de la pedanía predominan las edificaciones unifamiliares en manzana cerrada, mientras que en el perímetro se ubican las de tipología unifamiliar aislada.

FAIN.

En el entorno del actual campo de golf, además de las parcelas aún sin edificar, se identifican edificaciones destinadas a actividades económicas de tipo aislado, así como residenciales en bloque horizontal y unifamiliares aisladas.

2.2.11.1 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN

A fecha 1 de enero de 2025, la población censada asciende a un total de

31.055 habitantes. La mayor parte de estos reside en el núcleo principal, correspondiente a la ciudad fundacional histórica, mientras que el resto se distribuye en los núcleos secundarios dispersos por el territorio.

El municipio de Arcos de la Frontera está compuesto por nueve núcleos urbanos junto con su área de diseminado correspondiente: Arcos de la Frontera (núcleo principal), El Santiscal, Jédula, Vega de los Molinos, La Perdiz, Las Abiertas, Junta de los Ríos, La Misericordia y La Pedrosa.

En 2012, el núcleo principal concentraba 22.876 habitantes, lo que representa el 72,32% del total; los demás núcleos del término municipal sumaban 6.618 habitantes, equivalentes al 20,79%; mientras que el diseminado contaba con 2.139 habitantes, representando el 6,76% restante.

Para el año 1996, estas proporciones fueron del 73,18% para el núcleo principal, 18,47% para el resto de núcleos y 8,10% para el diseminado.

Durante el periodo 1996-2012, el incremento total de 3.547 habitantes en el municipio se distribuyó de la siguiente manera: el 65,52% en el núcleo

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

principal, un 39,19% en el resto de núcleos, y una disminución del 3,83% en el área diseminada.

Durante la segunda mitad del siglo XX, el poblamiento en las zonas rurales no litorales ha seguido diferentes patrones de evolución, influenciados por la proximidad a infraestructuras de transporte y nodos urbanos. De este modo, junto al proceso de concentración poblacional en las cabeceras municipales y el despoblamiento de las entidades rurales tradicionales vinculadas a actividades agropecuarias, ha aumentado la presión urbanística en el medio rural debido al fenómeno de la segunda residencia.

Paralelamente, en las grandes áreas urbanas ha tomado mayor relevancia el fenómeno de la ciudad dispersa, favorecido por los nuevos modelos de asentamiento posibilitados por el uso del automóvil, que extiende la ciudad hacia núcleos bien comunicados mediante urbanizaciones residenciales donde predomina la vivienda habitual.

En el término municipal de Arcos de la Frontera se manifiestan ambos fenómenos: por un lado, el desarrollo de la segunda residencia, vinculado al ocio de habitantes de ciudades cercanas, y por otro, el crecimiento de la primera residencia, que generalmente sigue el modelo de vivienda rural-urbana, concentrándose en las áreas mejor comunicadas por la red viaria.

Como consecuencia, y complementando el fenómeno de dispersión edilicia derivado de la segunda residencia, el poblamiento permanente en los núcleos secundarios tradicionales (El Santiscal, Jédula, Vega de los Molinos, La Perdiz, Las Abiertas, Junta de los Ríos, La Misericordia y La Pedrosa) experimenta una revitalización, reflejada en un incremento porcentual intercensal del 2,32% entre 1996 y 2012. En contraste, el núcleo principal registra una disminución del 0,86% y el área diseminada un descenso del 1,34%.

Contexto territorial y evolución demográfica

Tal como se expone en los apartados correspondientes de esta memoria informativa, el municipio de Arcos de la Frontera se ubica dentro de la unidad territorial denominada “Serranías de Cádiz y Ronda”, definida por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) en función de su homogeneidad física y funcional.

Dentro de esta unidad territorial, y basándonos en los datos poblacionales, el municipio de Arcos de la Frontera se posiciona como el segundo municipio más poblado, solo superado por Ronda, que cuenta con 36.665 habitantes. Ambos municipios destacan claramente frente a las poblaciones más próximas, como Villamartín con 12.366 habitantes y Ubrique con 16.877, las cuales limitan o se encuentran muy próximas a Arcos de la Frontera.

El resto de municipios presentan una población significativamente menor, con una incidencia territorial reducida respecto a Arcos de la Frontera, dado que su población individual representa porcentajes inferiores al 30%.

Al examinar los datos absolutos, destaca la posición inicial de Arcos de la Frontera y Ronda, con los mayores volúmenes poblacionales y, a su vez, el crecimiento relativo, que evidencia que Arcos ha sido el municipio con mayor dinamismo demográfico dentro de la unidad territorial, registrando una proyección ascendente hasta el año 2008, momento en que comenzó la crisis económica global que afectó al país.

Para mejorar la comprensión y calidad de la información presentada, se procede a realizar un análisis a una escala territorial superior. En este sentido, cabe destacar que la evolución demográfica de la provincia de Cádiz ha sido consistentemente positiva, con un aumento progresivo del volumen poblacional año tras año. Este crecimiento demográfico se caracteriza por ser lento e irregular, alcanzando un valor medio intercensal del 0,79%, y un incremento total del 11,20% en el periodo comprendido entre 1996 y 2012.

Con este marco provincial como referencia, se aborda el siguiente nivel territorial correspondiente a la unidad denominada Serranías de Cádiz y Ronda, definida en el POTA. En esta unidad, la Sierra de Cádiz (mancomunidad de municipios de la Sierra de Cádiz) cuenta con una población de 119.389 habitantes, mientras que la Serranía de Ronda registra

55.241 habitantes, representando el 68% y el 32% respectivamente de la población total de dicha unidad territorial. Por tanto, desde la perspectiva demográfica, la Sierra de Cádiz tiene un peso significativamente mayor que la Serranía de Ronda.

La evolución demográfica de la Unidad Territorial de las Serranías de Cádiz y Ronda presenta un comportamiento divergente respecto al conjunto de la provincia de Cádiz. En dicho ámbito territorial, se observa un decrecimiento poblacional en el 65% de sus municipios, es decir, en 26 de los 40 que lo integran, lo cual evidencia una pérdida relativa de peso demográfico. Esta tendencia se refleja en el descenso de su representatividad respecto al total provincial: en 1996 concentraba el 15% de la población gaditana, mientras que en 2012 esta proporción se redujo al 14%.

El crecimiento relativo de la Unidad Territorial en el periodo analizado se sitúa en el 16%, cifra que resulta ligeramente inferior al promedio intercensal de la provincia, y cuyo incremento total es de apenas un 2,42%, muy por debajo del registrado a nivel provincial.

Tal como se ha expuesto previamente, los municipios de Arcos de la Frontera y Ronda destacan como los más poblados dentro de esta unidad. Sin embargo, el comportamiento demográfico de ambos ha sido desigual entre 1996 y 2012: Arcos ha experimentado un crecimiento relativo superior, con un incremento global del 10,53%, frente al 6,30% registrado por Ronda, consolidando así una posición de mayor relevancia dentro del conjunto territorial analizado.

Descendiendo en el análisis territorial hacia una escala supramunicipal, se considera como referencia la delimitación comarcal propuesta por la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía (BOJA de 27 de marzo de 2003), coincidente con el ámbito de actuación de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz.

La Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz está formada por los siguientes municipios: Alcalá del Valle, Algar, Algodonales, Arcos de la Frontera, Benaocaz, Bornos, El Bosque, El Gastor, Espera, Grazalema, Olvera,

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Prado del Rey, Puerto Serrano, Setenil de las Bodegas, Torre Alháquime, Ubrique, Villaluenga del Rosario, Villamartín y Zahara de la Sierra.

Atendiendo a los datos correspondientes al año 2013, y considerando de manera conjunta la población de todos los municipios que conforman esta unidad comarcal, se estima que el total demográfico asciende aproximadamente a 117.279 habitantes, configurando así un ámbito territorial de entidad poblacional intermedia dentro del conjunto provincial.

La evolución demográfica de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz, a la que pertenece el municipio objeto del presente estudio, ha seguido una dinámica claramente diferenciada respecto al conjunto provincial. Así, mientras que en la provincia de Cádiz la tendencia ha sido de crecimiento moderado y sostenido, en el ámbito comarcal se ha producido una disminución poblacional en más de la mitad de sus municipios, con la excepción de aquellos que han logrado mantener o aumentar ligeramente su población: Alcalá del Valle, Algodonales, Arcos de la Frontera, Benaocaz, Bornos, El Bosque, Prado del Rey, Puerto Serrano y Villamartín.

La media de incremento relativo en la Mancomunidad se sitúa en un 0,12%, valor que, al igual que en la Unidad Territorial de referencia, se sitúa algo más de medio punto por debajo del crecimiento medio intercensal registrado a nivel provincial. El incremento relativo total en el periodo 1996–2012 ha sido del 1,74%, lo que representa un crecimiento claramente inferior al observado en la provincia.

En este contexto, destaca de forma significativa el papel de Arcos de la Frontera como núcleo principal dentro del conjunto comarcal, papel que no solo mantiene sino que ha reforzado a lo largo del periodo analizado. Así, si en 1996 representaba el 23,89% del total comarcal, en 2012 su peso demográfico alcanzaba ya el 26,31%, consolidando su posición como centro de referencia en términos de población dentro de la Mancomunidad.

Durante el periodo 1996–2012, Arcos de la Frontera registró el tercer mayor incremento relativo de población dentro de la Mancomunidad de Municipios de la Sierra de Cádiz, con un 10,53%, solo superado por Benaocaz (19,32%) y El Bosque (12,95%). No obstante, el peso demográfico de estos dos últimos municipios fue reducido, representando solo el 2,35% del total comarcal en 2012.

Cabe destacar que Arcos fue el único municipio de la mancomunidad con crecimiento positivo en todos los censos entre 1999 y 2011, una evolución similar a la media provincial y muy superior a la del conjunto de la mancomunidad.

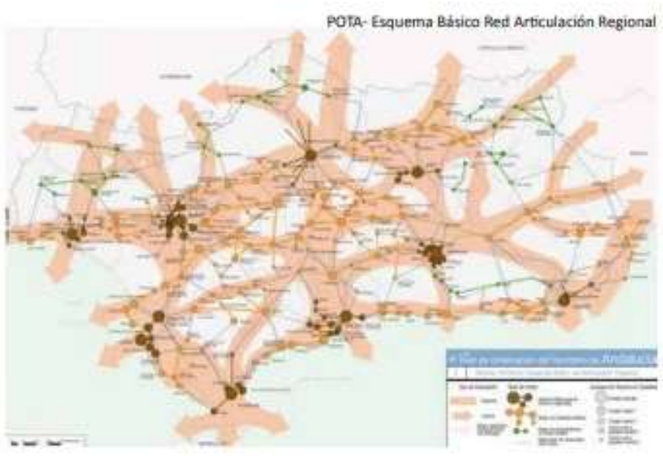
El gráfico siguiente muestra la evolución demográfica de los distintos municipios que integran la comarca.

Para concluir, y en función de la evolución demográfica de Arcos de la Frontera, las comarcas analizadas y la provincia de Cádiz, así como de la relación entre ellas, se ha elaborado el siguiente gráfico.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.





2.3 AFECCIONES SECTORIALES Y DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL CON MAYOR INCIDENCIA EN LA CONFIGURACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

2.3.1 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

En el término municipal transcurren trazados de carreteras de titularidad de distintos entes territoriales.

En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:

a) En la legislación autonómica:

Competencias Autonómicas

Teniendo en cuenta la existencia en nuestra Comunidad de tres redes de carreteras, cada una titularidad de una administración distinta (estatal, autonómica y provincial), la Comunidad Autónoma de Andalucía ejercerá su competencia en materia del dominio público viario de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía a través de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía que la tengan atribuida. El objetivo de esta competencia será la mejor protección, uso y explotación de las diferentes carreteras existentes en nuestra comunidad y titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la prestación del servicio público.

Al margen de la titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía de las carreteras que le corresponden, por su parte, las Diputaciones Provinciales ejercerán sobre el dominio público viario del que sean titulares (Red Provincial) las siguientes competencias: planificación, proyección, construcción, financiación, conservación, seguridad vial, explotación, uso y defensa.

Dominio público viario

Con objeto de garantizar la libre circulación de los ciudadanos y la accesibilidad territorial, la red de carreteras se configura como un servicio público que ha de ser prestado por parte de la administración. Para el correcto desempeño de este servicio público se ha de delimitar un marco físico en el que se pueda establecer la Red de Carreteras de Andalucía. A esta plataforma física en la que se sitúan las diferentes carreteras se le conoce como Dominio Público Viario. La titularidad del dominio público viario de la Red de Carreteras de Andalucía se reparte entre la Junta de Andalucía y las Diputaciones provinciales, sobre la Red Autonómica y la Red Provincial, respectivamente.

A su vez, el dominio público viario de la Red de Carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.

Carretera, Son carreteras, las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles

Zona Funcional, Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como las superficies destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios.

Zona de dominio público adyacente, La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Otras zonas de protección

Asimismo, la legislación autonómica en lo que se refiere a carreteras, establece, a continuación del dominio público adyacente, otras zonas de protección, que aunque no son titularidad de la comunidad autónoma, si son objeto de protección. Se trata, a continuación del dominio público adyacente, de las siguientes zonas: de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera.

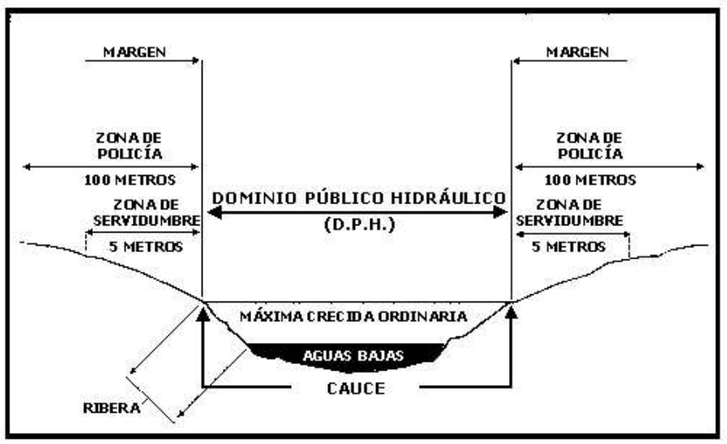
La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la Red Autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas de las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros tanto en las vías convencionales de la Red Autonómica como en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

b) En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de la zona de limitación a la edificabilidad se sitúa en autopistas, autovías

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



y vías rápidas a cincuenta (50) metros medidos horizontalmente desde su origen situado en la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de las carreteras, este límite se sitúa a veinticinco (25) metros medidos de igual forma. El origen para la medición de las zonas de dominio público, afección y servidumbres se establece en la arista exterior de explanación y no en la arista exterior de la calzada en el que se sitúa la zona de limitación a la edificabilidad. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de la zona de limitación a la edificabilidad se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de la zona de limitación a la d edificabilidad a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, conforme al procedimiento aplicable. Si se considerara necesario se podría solicitar al Ministerio el ajuste de la línea límite de la zona de limitación a la edificabilidad de la variante de la A-48 a una distancia inferior a los 100 metros a fin de hacerla congruente con la línea de edificación consolidada antes de la construcción de la citada variante y asegurando la no perturbación en la seguridad del tráfico.

c) Será necesaria la previa autorización del Ministerio de Fomento, o del órgano administrativo del que dependa la carretera, para cualquier actividad que pueda afectar al régimen de zonas de protección.
d) Para los usos e instalaciones en zona de servidumbre y afección de los tramos de carreteras afectados, se estará a lo dispuesto en el Capítulo I, Título III del R.O. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
e) Las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberán presentar el correspondiente estudio para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación, para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación. (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003)

En el caso del presente Plan De Ordenación Urbana, la principal afección relacionada con la legislación de carreteras vendrá condicionada por la propuesta del Avance de PGOM del nuevo trazado situado en el perímetro norte del núcleo principal, consistente en la continuación de la A-372 hacia la A-382 mediante un trazado más adecuado y jerarquizado en el que se elimina la rotonda situada al este del polígono industrial El Peral y se realiza una nueva conexión a dicho polígono mediante una intersección circular de una entidad más apropiada para su escala. Dicha propuesta, si bien se sitúa fuera del suelo urbano, se asume por el presente plan de ordenación urbana, cuya incidencia sí tiene manifestación directa en el ámbito del POU.

2.3.2 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS

La legislación de aguas ejerce una influencia significativa en la ordenación territorial de Arcos de la Frontera, particularmente debido a la presencia de áreas susceptibles de inundación.

2.3.2.1 MARCO JURÍDICO

I. Legislación Estatal Básica de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el RDPH (Introduce el art. 9 ter sobre ZFP en suelo urbanizado).

II. Legislación sobre Gestión del Riesgo de Inundación

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación (Transposición de la Directiva 2007/60/CE).
- Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía (Aprobación inicial de PGRI, afectado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2019). Nota: Hay que tener en cuenta la anulación del Real Decreto 11/2016 (norma previa) por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2019.

III. Normativa Urbanística y de Suelo Conexa

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) (Define el concepto de suelo urbanizado).
- Sistema Nacional Cartográfico de Zonas Inundables (Delimitación de ZI y ARPSIs a nivel nacional).
- La salvaguarda del régimen hídrico se articula, esencialmente, a través de la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH). Para este fin, se procede a la delimitación, además del propio cauce, de los terrenos colindantes, estableciendo un marco normativo de usos y actuaciones permitido en cada una de estas zonas de protección.

2.3.2.2 ZONAS DE PROTECCIÓN HIDRÁULICA

El régimen de protección del DPH se estructura en las siguientes áreas:

Dominio Público Hidráulico (Cauce):

- Conforme al artículo 2 del Reglamento del DPH (RDPH), los cauces de las corrientes naturales (continuas o discontinuas) forman parte del DPH estatal.
- El DPH abarca, asimismo, las aguas continentales (superficiales y subterráneas renovables), los lechos de lagos, lagunas y embalses en cauces públicos, y los acuíferos subterráneos.
- Las riberas son las franjas laterales elevadas respecto al nivel de aguas bajas, y las márgenes son los terrenos que lindan con los cauces (art. 6 RDPH).

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Zona de Servidumbre:

- Franja de 5 metros de anchura medida desde el límite exterior del cauce (art. 7 RDPH).
- Su finalidad es el uso público, destinado a:
  - Protección del ecosistema fluvial y del DPH.
  - Paso público peatonal, vigilancia, conservación y salvamento.
  - Varado y amarre de embarcaciones.
- Restricción: Con carácter general, se prohíbe cualquier tipo de construcción, salvo las estrictamente necesarias o convenientes para el uso o conservación del DPH.

Zona de Policía:

- Franja de 100 metros de anchura, medida horizontalmente a partir del cauce.
- En esta zona, el uso del suelo y las actividades están condicionados.
- Se requiere autorización administrativa para: extracciones de áridos, edificaciones de cualquier índole, y cualquier uso o actividad que pueda suponer un obstáculo significativo para la corriente.

2.3.2.3 ZONAS INUNDABLES Y DE FLUJO PREFERENTE

En las márgenes de los cauces se definen, además, las zonas en función del riesgo de inundación:

Zona Inundable (ZI):

- Comprende los terrenos susceptibles de ser anegados por las aguas en avenidas con un período estadístico de retorno de 500 años (artículo 3 Real Decreto 903/2010).
- Su delimitación se basa en estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, e históricos de avenidas.
- Estos terrenos cumplen una función esencial de retención, alivio de flujos y resguardo contra la erosión durante las crecidas.

Zona de Flujo Preferente (ZFP):

- Se encuentra englobada dentro de la Zona Inundable.
- Constituida por la unión de la vía de intenso desagüe (donde se concentra preferentemente el flujo en avenidas) y la zona donde, en la avenida de 100 años de periodo de retorno, existe probabilidad de graves daños a personas y bienes (artículo 3 RD 903/2010 y 9 RDPH).
- Se considera probabilidad de graves daños si se cumple al menos uno de los siguientes criterios hidráulicos:
  - El calado es superior a 1m,
  - La velocidad es superior a 1m/s,
  - El producto de ambas variables (calado · velocidad) es superior a 0,5m2/s;
- La ZFP es, por tanto, una zona inundable con una probabilidad acrecentada de daños graves para la avenida de 100 años.

2.3.2.4 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y LIMITACIONES DE USO

La catalogación de un terreno como inundable no modifica su calificación jurídica ni titularidad dominical (artículo 11.1 TRLA).

La Administración competente puede extender la servidumbre de policía a la ZFP si lo considera necesario para proteger el régimen de avenidas y minimizar el riesgo de daños (art. 6.2 TRLA y art. 9.1 RDPH).

Planes de Gestión de Riesgos de Inundación (PGRI)

- Los PGRI (aprobados por Real Decreto a propuesta de los organismos de cuenca, en cumplimiento del RD 903/2010, transposición de la Directiva 2007/60/CE) establecen limitaciones de uso en la Zona Inundable.
- Estos Planes prevalecen sobre la ordenación urbanística y pueden fijar restricciones de usos en función de los escenarios de peligrosidad, además de criterios constructivos obligatorios en ZI.
- Los PGRI para las demarcaciones internas de Andalucía fueron aprobados por el Real Decreto 21/2016, si bien la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2019 anuló el Real Decreto 11/2016 (que aprobaba estos planes), lo cual es un factor a considerar en su aplicación actual.

Evaluación y Cartografía del Riesgo

- Los Organismos de Cuenca, en colaboración con Protección Civil, elaboran la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI)
- La EPRI sirve de base para la delimitación de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo (ARPSIs).
- Las ARPSIs son zonas del territorio donde se concluye la existencia de un riesgo potencial significativo o probable de inundación (artículo 5 RD 903/2010).

2.3.2.5 RÉGIMEN DE USOS EN LA ZFP EN SUELO URBANIZADO

La reforma del RDPH de 2016 (RD 638/2016) establece un régimen específico para la Zona de Flujo Preferente, particularmente en aquellos terrenos que, a la entrada en vigor de la norma, posean la situación básica de suelo urbanizado (art. 9 ter RDPH y art. 21.3 y 4 TRLSRU).

En la ZFP con suelo urbanizado, se permiten nuevas edificaciones, obras de rehabilitación con incremento de ocupación o volumen, cambios de uso, y construcciones bajo rasante (garajes, sótanos) e instalaciones de aparcamiento, siempre que se cumplan los siguientes requisitos acumulativos:

a) No incremento de la vulnerabilidad: El diseño de las actuaciones debe mitigar el riesgo al que están sometidas, garantizando la seguridad de personas y bienes.

b) No incremento de la inundabilidad: Las actuaciones no deben aumentar significativamente la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni condicionar futuras obras de defensa contra inundaciones urbanas.

Se permite la edificación residencial siempre que:

- El diseño contemple el riesgo y el tipo de inundación existente.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- La cota de la edificación se sitúe por encima del nivel de la avenida con periodo de retorno de 500 años.

Actividades Expresamente Prohibidas en ZFP (incluso en suelo urbanizado):

- Nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos potencialmente perjudiciales para la salud humana o el medio ambiente.
- Nuevos centros sensibles (escolares, sanitarios, residencias de mayores o personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales).
- Nuevos centros de emergencia o penitenciarios (parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de Protección Civil).

2.3.2.6 RECURSOS HÍDRICOS

Finalmente, se debe considerar la problemática de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos, destacando que los acuíferos presentan un estado deficiente, tanto por contaminación (salubridad) como por escasez, esta última exacerbada por los períodos recurrentes de sequía.

CONCLUSIÓN SOBRE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA

La mayor colindancia con los suelos protegidos por legislación hidrológica se manifiesta en el entorno del núcleo principal. Por una parte, el Núcleo Principal linda con el Río Guadalete con sus respectivas protecciones, que conforman la frontera en su parte este (Barrio Bajo) con el suelo urbano.

El Santiscal linda con el embalse de Arcos. En los núcleos rurales, la Vega de los Molinos linda al sur con el río Majaceite, cuya zona inundable conforma el límite sur de suelo urbano.

Por otra parte, la Misericordia, Junta de los Ríos y la Pedrosa tienen colindancia con el río Guadalete y sus protecciones. El núcleo de Las Abiertas linda con la zona inundable de un arroyo, en la zona norte de su suelo urbano, que se adapta a dicha protección hidrológica. El suelo urbano de La Perdiz es el único que no tiene colindancia con ningún suelo protegido por legislación hidrológica, manteniendo una distancia de unos 400 metros a dos arroyos con protección por zona inundable.

2.3.3 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES

Se procede a contextualizar la incidencia de la legislación sobre ENP, y sus protecciones sectoriales. Primero, se realizará una exposición completa de las protecciones a nivel municipal, pues aunque algunas se sitúen fuera del ámbito del POU, son de importancia manifiesta tanto para las zonas de suelo de ordenación detallada como general.

En el párrafo conclusivo se determinarán cuáles de dichas afecciones competen al ámbito del POU.

Prevalencia de la Planificación Ambiental y Afecciones Sectoriales en Arcos de la Frontera:

MARCO JURÍDICO: PREVALENCIA DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL

La legislación sectorial de índole medioambiental establece la prevalencia jerárquica de los instrumentos de planificación ambiental (Planes de Ordenación de Recursos Naturales – PORN, y Planes Rectores de Uso y Gestión – PRUG) sobre el planeamiento urbanístico.

- Fundamento Legal: Esta primacía se fundamenta en los artículos 19.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, así como en el artículo 52.2 de la LOUA.
- Efecto Vinculante: Los instrumentos de planificación ambiental constituyen un límite inexcusable para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física. Las determinaciones de los PORN y PRUG no pueden ser alteradas o modificadas por la normativa urbanística.
- Principio de Adaptación y Aplicación Preferente: En caso de resultar contradictorio con el planeamiento urbanístico vigente, este último deberá adaptarse a las disposiciones del PORN. En tanto no se materialice dicha adaptación, las determinaciones de los PORN y los planes rectores de uso y gestión se aplicarán de forma prevalente y de oficio.

AFECCIONES SECTORIALES ESPECÍFICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARCOS DE LA FRONTERA

El término municipal de Arcos de la Frontera se encuentra sometido a diversas figuras de protección ambiental que limitan la clasificación y los usos del suelo, las cuales se estructuran en las siguientes afecciones principales:

A. Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y Red Natura 2000 (LIC/ZEPA/ZEC)

El municipio cuenta con la identificación de catorce Hábitats de Interés Comunitario (HIC) dispersos. La aplicación de la Directiva Hábitats y Aves ha resultado en la inclusión de varios espacios en la Red Natura 2000, los cuales exigen la aplicación de un marco de conservación estricto:

1. Lugares de la Red Natura 2000 y su Régimen Jurídico Aplicable:

ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves):

- Cola del Embalse de Bornos.
- Los Alcornocales.
- Cola del Embalse de Arcos.

Régimen: Aplicación prioritaria de la Directiva de Aves y sus medidas de conservación.

LIC / ZEC (Lugares de Importancia Comunitaria / Zonas Especiales de Conservación):

- Túnel III de Bornos.
- Río Guadalete.

Régimen: Aplicación del Decreto 493/2012, que los declara Zonas Especiales de Conservación (ZEC) si están incluidos en Parques Naturales.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

IMPLICACIÓN DE LOS HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (HIC):

HIC Identificados: Acebuchales, Alcornocales acidófilos, Carrizales con espadañas, Encinares basófilos, etc.

Condicionante: Las medidas de conservación solo aplican formalmente a aquellos HIC que han sido integrados en la propuesta de LIC por coincidir con Espacios Naturales Protegidos.

RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA (RENPA)

El régimen de protección más estricto se aplica en las áreas incluidas en la RENPA, donde son de aplicación preferente sus Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) específicos:

PARQUE NATURAL DE "LOS ALCORNOCALES":

Afección Territorial y Uso Dominante: Afecta 1.700 Ha de la porción Sureste.

Zonas de Regulación Especial (Zona B): Conservación de ecosistemas forestales y transformación paulatina de pinares de repoblación.

Zonas de Regulación Común (Zona C): Mantenimiento de pastizales y control de infraestructuras.

Instrumento Jerárquico: PORN, con carácter prevalente sobre el planeamiento urbanístico.

PARAJES NATURALES:

Espacios Afectados: Cola del Embalse de Arcos y Cola del Embalse de Bornos.

Afección: Áreas palustres críticas para la nidificación e invernada de avifauna protegida, con importante presencia de carrizo y espadaña.

Instrumento Jerárquico: PORN y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

MONUMENTO NATURAL “PEÑA DE ARCOS”:

Afección: Formación geológica singular que complementa el LIC Río Guadalete. Protección de elementos de notoria singularidad, rareza o belleza.

Instrumento Jerárquico: Decreto 225/1999 de regulación de la figura de Monumento Natural.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO (PEPMF)

Este plan provincial establece medidas urbanísticas para la protección, incidiendo directamente en dos tipologías dentro de Arcos:

1. Zonas Húmedas Transformadas (HT-4):

Denominación Específica: Reculaje del Embalse de Bornos.

Justificación de la Protección: Importancia para la fauna acuática (Ardéidos) y la conservación de formaciones de tarajes.

2. Paisajes Sobresalientes (PS-2):

Denominación Específica: Escarpe de Arcos.

Justificación de la Protección: Singularidad geomorfológica y relevancia faunística como colonia de cernícalos primilla considerada una de las mejores de Europa.

MONTES PÚBLICOS

Los montes representan algo más de la mitad del territorio andaluz y engloba una gran diversidad de ecosistemas, son considerados uno de los recursos más valiosos de la Comunidad Autónoma. Dentro del término de Arcos aparecen 5 montes públicos, ocupando una superficie de 844, 5 Has.

NOMBRE	CÓDIGO _ JA
Morla	CA-10069-JA
Sierra Ancha I y II y Salmantina	CA-50043-AY
Zona de Protección del Embalse de Arcos	CA-60008-JA
Zona de Protección del Embalse de Bornos en T.M de Arcos de la Frontera	CA-60009-JA
Zona de Protección del Embalse de Guadalcacín en T.M de Arcos de la Frontera	CA-60013-JA

En el marco de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, las Comunidades Autónomas gestionan los Montes Públicos, estableciendo los instrumentos normativos para la conservación, restauración y aprovechamiento de los mismos.

Yacimientos Arqueológicos y otros Elementos del Patrimonio Histórico

Tanto los yacimientos arqueológicos como el resto elementos del Patrimonio Histórico están regulados por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía Para los primeros se establecen unas Zonas de Protección Arqueológica de extensión variable, dependiendo del tipo de yacimiento.

Aquellos elementos del Patrimonio Histórico que tienen una mayor relevancia son catalogados como Bienes de Interés Cultural (BIC), que en el

Antiguo Alcázar, Castillo de los Duques de Arcos. Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera. Fortaleza de Torrejón.

Basílica de Santa María, Iglesia Mayor de Santa María, Iglesia Parroquial de Santa María de la Asunción. Muralla urbana.

CONCLUSIÓN SOBRE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



POTA- Unidades Territoriales



POTA- Dominio Territorial

En el núcleo principal, el suelo urbano linda directamente con el Monumento Natural Peña de Arcos, en su parte sur. Por otra parte, en el resto de núcleos no existe colindancia con legislación ambiental que no sea la hidrológica descrita en el apartado anterior. Sí cabe destacar que Faín, aunque no colindante (a una distancia aproximada de 75m desde su linde norte), dispone al norte de su perímetro urbano de un monte público (CA-10069-JA)

2.3.4 LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS

El término de Arcos cuenta con una extensa red de vías pecuarias en diverso estado de funcionalidad y conservación. Dicha red presenta una estructura radial centrada en el asentamiento principal.

Las vías pecuarias se definen como rutas por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el transito ganadero y las comunicaciones rurales. Constituyen vitales corredores faunísticos que interconectan entre sí 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. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecidos determinadas poblaciones pueden ser recolonizados y regenerados naturalmente a través de estos pasillos faunísticos. La pérdida de su antigua función como soporte de la trashumancia, y la falta de una efectiva protección, ha originado la ocupación indiscriminada de algunos de sus tramos por la edificación fuera de control. Sin embargo, las vías pecuarias son un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos y podrían ser el soporte de un uso recreativo.

Entre otras, por el término de Arcos pasan vías pecuarias como la Cañada de Arcos a Ubrique, la Cañada Real de Ronda, la Colada de Jerez a Arcos, la Cañada Real de Medina, la Colada de Pedrosa, Concejo y Cañuelo, etc.

La legislación específica que regula las Vías pecuarias, como bien de Dominio Público, está formada por la Ley

- 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, y por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por la Ley
- 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas. Además, debe tenerse en cuenta el Acuerdo de 27 de marzo de 2001, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Históricamente su legislación imponía la obligación de establecer la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección para los terrenos de esta red pública, y caso, de que fueran necesarios ser integrados en la extensión urbana, debía proponerse un trazado alternativo.

No obstante, debe resaltarse la posibilidad en Andalucía de calificar las vías pecuarias como sistema general de espacios libres manteniendo su carácter de dominio público pecuario, que se ha consagrado como una opción legitimada por la modificación del Decreto 155/1998 de 21 de julio (Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía) operado por la Disposición Final del Decreto 36/2014, de 11 de febrero:

«1. Las vías pecuarias, (...), podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. (...).

2. Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de este Reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución".

Una novedad reciente con relación a las vías pecuarias es la Disposición adicional cuarta (Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento) establecida por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En dicha disposición adicional de especifica que:

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita regulada en el apartado anterior, que conllevará la desclasificación automática de los tramos afectados.

CONCLUSIÓN SOBRE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA

En cuanto a la incidencia de las vías pecuarias con los núcleos de suelo urbano, se realiza una distinción entre, en primer lugar, el inventario de vías pecuarias realizado, por el plan vigente y la administración local que se considera de alta precisión; y, por otra parte, el inventario de vías pecuarias de Andalucía. Este inventario manifiesta ciertas discrepancias con el inventario local. Si bien en términos generales es similar, se trata de un problema de precisión. Se señalarán las afecciones referidas a cada uno de los inventarios.

En primer lugar, en cuanto al inventario de vías pecuarias, según PGOU Vigente, el núcleo principal sólo presenta colindancia con VVPP en su parte oeste (El Retiro) coincidiendo la vía pecuaria con el trazado de la carretera A-2202 (Colada De Jerez a Arcos)

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

En el suelo urbano situado al este del núcleo principal (sector Arenera), existe una vía pecuaria que divide el sector en dos, (colada del Santiscal), que divide dicho ámbito en dos. Dicha colada continúa hacia el norte y vuelve a cruzar la bolsa de suelo urbano al norte de ésta, en la zona denominada La Plata, de oeste a este. Aquí el trazado del inventario local coincide sustancialmente con el autonómico, si bien el autonómico continúa por el Santiscal hacia su parte noreste, atravesándolo. Dicha colada continúa fuera del suelo urbana dirección norte hacia Bornos, en la margen izquierda de la cola del embalse de arcos. El inventario local refleja un pequeño tramo dentro del suelo urbano de esta vía al noreste del Santiscal.

Por otra parte, el inventario autonómico refleja otra vía pecuaria en el Santiscal, denominada Colada del Mayordomo, que la atraviesa de este a oeste en la parte sur de su núcleo urbano. Esta vía continúa atravesando el embalse de arcos hacia el núcleo principal. Esta parte del trazado coincide sustancialmente con la del inventario local, si bien este último no refleja el cruce con suelo urbano en el Santiscal.

Siguiendo con los núcleos rurales, en el núcleo de Las Abiertas coinciden tanto el inventario autonómico como el local en que hay dos vías pecuarias que atravesan el núcleo. La primera se trata de la Colada De La Mesa Del Jardín Y Venta De Aznar, que atraviesa el núcleo de norte a sur en su parte este, coincidiendo con el trazado de la carretera CA-6106.

La segunda vía pecuaria que atraviesa Las Abiertas procede del oeste con respecto a su núcleo y se denomina Colada Del Postuero. Esta colada atraviesa el tejido urbano desde su extremo suroeste hasta conectar con la colada de la mesa del jardín y venta de aznar, donde muere. En el inventario local, el trazado no llega a conectar con la colada de la mesa de la jardín y venta de aznar, mientras que en el autonómico sí.

Al sur del núcleo de La Perdiz aparece una vía pecuaria denominada Colada de Algar, que conecta Arcos, Fain, La Perdiz, y sigue su trazado hasta Algar. En el inventario autonómico esta vía se sitúa fuera del suelo urbano, mientras que en el inventario local el trazado contra el suelo urbano.

El núcleo de Faín linda perimetralmente con dos vías pecuarias, al norte y al sur, aunque ninguna tiene incidencia en el ámbito del suelo urbano. En el norte, linda con la vía pecuaria denominada Cañada de Arcos a Ubrique. Al suroeste de su límite de suelo urbano, linda con la colada de Algar. Tanto el inventario autonómico como local coinciden sustancialmente en su trazado.

El núcleo de la Vega De Los Molinos está atravesado por dos vías pecuarias. La primera, que aparece al noroeste de su límite, se denomina Colada de Casablanca El Guijo, Concejo y Angostura. Esta vía coincide según el inventario local con la carretera que conecta el núcleo conjunta de los ríos. Según el inventario autonómico, esta vía continúa atravesando el núcleo hacia el sureste coincidiendo su trazado en este punto con la carretera CA-6103 hacia el embalse de Guadalcacín. Por otra parte, el núcleo es atravesado en dirección norte-sur por la Cañada Real de Medina. En este caso, el inventario autonómico sitúa la vía coincidiendo con el trazado de la carretera anteriormente mencionada, mientras que el inventario autonómico la sitúa paralela a ésta a cierta distancia.

El núcleo de la Pedrosa no es atravesado por ninguna vía pecuaria, ni en el registro autonómico ni en el local. El núcleo de Junta de los Ríos es atravesado en dirección este_oeste por la colada de Casa Blanca El Guijo Concejo y Angostura. Según el inventario autonómico, la vía atraviesa el ámbito del suelo urbano en dos ocasiones. Por otra parte, al oeste del núcleo principal, el suelo urbano colinda con la colada de Puerto Real, aunque ésta se sitúa fuera del suelo urbano (para los dos inventarios). El núcleo de la Misericordia es atravesado en su suelo urbano, en su dirección longitudinal (es decir, de noreste a suroeste), por la colada de Puerto Real. El trazado según el inventario autonómico coincide con la carretera, mientras que el autonómico difiere ligeramente.

Por último, el núcleo de Jédula es atravesado por dos vías pecuarias. La primera se denomina colada de Jerez a Arcos, cuyo trazo coincide con el de la carretera que atraviesa el núcleo en dirección este-oeste. Por otra parte, desde la parte sureste del núcleo principal es atravesado por la colada de Casablanca, El Guijo, Concejo y Angostura, cuyo trazado muere contra la colada de Jerez a Arcos, en el área central del suelo urbano. En el caso de Jédula coinciden sustancialmente los dos inventarios.

2.3.5 EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con fecha 29 de diciembre de 2006, constituye el marco estratégico para la planificación y ordenación integral del territorio andaluz. Este instrumento establece los elementos estructurantes esenciales del territorio y orienta la coordinación entre los distintos niveles de planificación sectorial y urbanística.

En la actualidad se redacta un Plan de Ordenación del Territorio Andaluz (aprobada la versión preliminar de la Revisión del POTA) que tendrá repercusión a lo largo de la tramitación del PGOM y del POU.

En lo que respecta al término municipal de Arcos de la Frontera, el POTA Vigente recoge las siguientes determinaciones específicas:

ARCOS DE LA FRONTERA EN EL MODELO TERRITORIAL DEL POTA

El modelo territorial de Andalucía, definido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y estructurado a través de un sistema jerarquizado del suelo, recoge los objetivos de mayor alcance de la política territorial andaluza, estableciéndose como referencia general para las políticas públicas y para las actuaciones de los diferentes agentes sociales. Dichos objetivos se sustentan en actuaciones tales como:

Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.

Servir de referencia y favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos naturales y culturales.

Contribuir al desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y de cada una de sus partes, en la

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

perspectiva de su plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y el conocimiento a escala global.

Para la consecución de estos objetivos, el modelo territorial establece sus fundamentos en dos consideraciones principales. Por un lado, incorpora el conjunto de referencias territoriales que deben ser contempladas por las políticas de ordenación del territorio y por las actividades con incidencia territorial. Por otro lado, incluye un conjunto de principios orientadores sobre los que deben sustentarse las estrategias de ordenación y desarrollo territorial a escala regional.

Para comprender el papel que desempeña el municipio de Arcos de la Frontera dentro de las estrategias establecidas por el Modelo Territorial y conforme a los principios orientadores que lo sustentan, resulta necesario identificar los problemas existentes y analizar el grado de integración regional del municipio. En este sentido, se hace imprescindible abordar los siguientes aspectos:

- La integración económica de Arcos en el esquema regional, mediante el análisis de los procesos de integración comarcal que se están desarrollando, sustentados en el fortalecimiento de sistemas productivos locales y en el impulso de la cooperación social e institucional.
- Los desequilibrios territoriales que aún persisten en el municipio, a pesar de las políticas de reequipamiento implementadas en los últimos años.
- La manifestación espacial de dichos desequilibrios, reflejada en la degradación de paisajes rurales centenarios con alto valor cultural, así como en la desaparición de espacios naturales y la fragmentación de ecosistemas.
- Las actuaciones que implican un consumo excesivo de recursos naturales tales como el suelo, el agua, la energía, entre otros.

El Modelo Territorial plantea la necesidad de dar respuesta a estas problemáticas, al tiempo que promueve la identificación y activación de las oportunidades derivadas de los recursos propios de cada ámbito.

Otro elemento clave del Modelo Territorial es el Sistema de Ciudades, constituido por el conjunto de asentamientos de la región, siendo igualmente necesario analizar el rol que ocupa Arcos dentro de dicho sistema.

Por último, el Modelo contempla la competitividad global del sistema productivo andaluz, la cual depende en gran medida del uso adecuado de los recursos desde dos perspectivas diferenciadas: por un lado, la capacidad de renovación de dichos recursos y, por otro, la garantía de unas condiciones ambientales óptimas mediante el control de los niveles de contaminación, la pérdida de biodiversidad y la degradación del paisaje.

b. Referentes del Modelo Territorial Andaluz

En este contexto, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece como referente una zonificación estructurada en Dominios y Unidades Territoriales, permitiendo con ello la formulación de estrategias diferenciadas e integradas para la gestión tanto económica como ecológica del territorio.

Estos objetivos de planificación a escala andaluza tienen una traducción estratégica que incide directamente en la formulación de propuestas para el municipio de Arcos de la Frontera a través del Plan General de Ordenación Urbana.

En este marco, Arcos debe reconocerse dentro de los cuatro sistemas fundamentales contemplados en el Modelo Territorial Andaluz.

B.1. Sistema de Ciudades

La centralidad del Modelo Territorial se articula a partir de la estructura conformada por la red de asentamientos urbanos y rurales, identificando los vínculos capaces de originar espacios de cooperación con alcance supramunicipal. Esta red, además, incorpora un sistema jerárquico que distingue entre centros regionales, ciudades medias y redes urbanas localizadas en áreas rurales, conformando así un segundo nivel de clasificación dentro del sistema.

Dentro de este sistema, la configuración urbana del municipio de Arcos se integra, conforme a la estructura espacial y al funcionamiento de los municipios colindantes, en una red de Ciudades Medias propias de las Serranías y Valles Béticos. A pesar de existir vínculos de cooperación relevantes en ámbitos como la economía, la gestión de servicios o las políticas territoriales y medioambientales, dicha red aún no ha alcanzado un grado de consolidación interna suficiente. Esta situación puede atribuirse tanto a un menor peso urbano de los núcleos que podrían conformarla como a la limitada intensidad y formalización de las relaciones actualmente existentes. En este contexto, Arcos se posiciona como un núcleo con potencial para articular dicha red, especialmente junto a Bornos, Villamartín y Prado del Rey en un primer nivel, y en un plano secundario, con Ubrique y Ronda.

B.2. Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía

El segundo elemento de referencia territorial, según el Modelo Territorial del POTA, es el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía. Este esquema se encuentra estrechamente vinculado con el Sistema de Ciudades, dado que su objetivo principal radica en identificar y reforzar las conexiones existentes entre los distintos componentes que integran dicho sistema.

En este marco, Arcos de la Frontera, junto al conjunto de ciudades medias relacionadas, debe participar activamente en la configuración del espacio común andaluz, en coherencia con la diversidad territorial existente y su adecuada articulación. Esto implica, asimismo, el establecimiento de relaciones funcionales y estructurales con el Centro Regional de Jerez de la Frontera y Cádiz.

B.3. Dominios Territoriales

La planificación territorial, según el Modelo, se estructura en torno a los grandes Dominios Territoriales, concebidos como componentes clave de la organización regional, los cuales exigen una actuación coordinada y coherente. Estos dominios representan amplias áreas geográficas aptas para albergar estrategias de carácter general en relación con los usos del suelo y del territorio.

En este contexto, el municipio de Arcos de la Frontera se adscribe al Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir. Sin embargo, sus relaciones

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

dentro del sistema de redes urbanas lo asocian también al Dominio de las Sierras y Valles Béticos. Por ello, se hace imprescindible que las estrategias derivadas del planeamiento urbanístico local prioricen un uso racional y sostenible de los recursos disponibles. A su vez, estas estrategias deben plantearse con una visión a largo plazo, identificando con claridad aquellas actuaciones que representen oportunidades clave dentro del modelo territorial andaluz.

B.4. Unidades Territoriales

Como último referente de síntesis, el Modelo Territorial establece la zonificación de la región en Unidades Territoriales. Estas unidades son el resultado de la integración espacial de los elementos anteriormente definidos: los asentamientos urbanos y rurales con sus respectivas estructuras y redes, los ejes de articulación física regional, y la base natural y patrimonial del territorio.

El municipio de Arcos de la Frontera se localiza dentro de la Unidad Territorial de las Serranías de Cádiz y Ronda. Esta unidad representa un marco estratégico fundamental para el desarrollo de políticas orientadas a la gestión del uso del suelo, así como a la utilización sostenible de los recursos naturales, la protección del paisaje y la prevención de riesgos. En este contexto, Arcos asume un papel clave como referente en la implementación de estas estrategias dentro del modelo territorial andaluz.

C. MODELO DE CIUDAD

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía proporciona pautas sobre el modelo de ciudad deseable, que se resumen en los siguientes aspectos:

- Contribución de la ciudad con los objetivos definidos y su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía.
- La ciudad debe ser compacta, multifuncional y diversificada.
- Los modelos adaptados a los diferentes territorios y redes del sistema de ciudades (Centros Regionales, Áreas Turísticas Litorales, Ciudades Medias, Asentamientos Rurales).
- Como norma y criterio general deben de considerarse los siguientes criterios básicos para evaluar la incidencia territorial de los Planes Generales:

Se establece que no se permitirá el crecimiento urbanístico cuando implique un aumento del suelo urbanizable superior al 40% respecto al suelo urbano ya existente, ni cuando conlleve un incremento poblacional que supere el 30% en un período de ocho años. Además, se valorará el grado de ejecución alcanzado conforme a lo previsto en el planeamiento anterior, garantizando que no se modifique el modelo de asentamiento vigente.

Es fundamental que el ritmo de crecimiento se ajuste a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, tales como los educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos y culturales, junto con los sistemas generales de espacios libres y las infraestructuras de transporte público. Asimismo, debe asegurarse la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

Este modelo se complementa con la definición de estándares básicos de dotaciones y servicios supramunicipales, que se aplican a cada tipo de red de ciudades. En particular, para las redes de ciudades medias, se han establecido los siguientes estándares:

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN REDES DE CIUDADES MEDIAS

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EDUCATIVOS:

- Centros de Profesores
- Equipos de Orientación Educativa.
- Centros adscritos a la Universidad.
- Conservatorios Elementales de Música.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SANITARIOS:

- Centros de Salud (1 por cada ámbito de 25.000 habitantes).
- Centros Coordinadores de Distrito Sanitario (1 por 150.000 habitantes).
- Hospitales Generales Básicos (100.000-250.000 habitantes).

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SOCIALES:

- Zonas de Trabajo Social (1 por cada 20.000-30.000 habitantes).
- Unidades de Trabajo Social.

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES CULTURALES:

- Red de Espacios Escénicos.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEPORTIVOS:

- Pabellón cubierto (>15.000 habitantes).
- Piscina cubierta (>20.000 habitantes).
- Pista de atletismo (> 40.000 habitantes).

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO AMBIENTAL.

- Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos:
- Estaciones de Transferencia de Residuos (a menos de 30 minutos de una planta de Recuperación y Compostaje)
- Implantación de la recogida selectiva: >5.000 habitantes en 2005. >2.000 habitantes en 2008
- Puntos Limpios: 1 por cada 40.000-50.000 habitantes
- Centros de Recogida y Selección de Escombros y Depósito Controlado (1 por cada área de gestión). En áreas de baja densidad: Plantas Móviles de Recogida de Escombros
- Centro de Recogida y Descontaminación de Vehículos y Maquinaria Industrial (1 por cada área de gestión)
- Centro de Acopio de Residuos Agrícolas. (1 por cada área de gestión)

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS ECONÓMICOS:

- Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico
- Parques empresariales
- Parques Tecnoalimentarios
- Escuelas de Empresas
- Centros de Formación Ocupacional
- Escuelas Especializadas de Formación Profesional Ocupacional

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Centros Comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social
- Unidades de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería de la S. Social
- Administración de la Agencia Tributaria
- Registros de la Propiedad
- Oficinas Comarcales Agrarias
- Grupo de Desarrollo Rural (sede)

ESPACIOS LIBRES SUPRAMUNICIPALES

- Parques urbanos
- Parques Periurbanos
- Redes de articulación de los sistemas de espacios libres supramunicipales

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3 VECTOR AMBIENTAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Los ciclos ambientales están referidos a los flujos y transformaciones de los recursos y materiales que son indispensables para la vida, así como para alcanzar el confort que la sociedad ha alcanzado hasta el momento, conformando nuestros hábitos y comportamiento. Estos recursos están relacionados con el agua y la energía que consumimos, así como con el aire que respiramos, o los residuos que generamos.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS señalan la necesidad de reducir el impacto de nuestras actuaciones considerando una producción y consumo responsable, una energía asequible y no contaminante, un cuidado con el agua y el saneamiento, así como unas ciudades sostenibles, entre otros.

Nuestras actividades afectan de forma considerable, cada día más, sobre la litosfera, sobre la hidrosfera y sobre la atmósfera, en forma de flujos de elementos que se trasladan entre ellos, modificando su condición inicial.

Con objeto de alcanzar de forma sistemática estos compromisos en Arcos de la Frontera abordamos el análisis del estado actual respecto a

CICLO HIDROSFERA_El Ciclo del Agua

CICLO ATMÓSFERA_ El Ciclo de la Energía_El ciclo del Aire.

CICLO LITOSFERA_ El Ciclo de la Materia

Estos ciclos están en permanente movimiento derivado de cada acción que se desarrolle en cada momento y de la misma forma que se requieren infraestructuras para su utilización, también se requieren nuevas infraestructuras para su transformación con objeto de reducir su impacto, incluso para su recuperación y nueva vida.

El criterio que se aplicará en Arcos como referencia es el de la autosuficiencia en todos los ciclos, es decir, el de suficiencia hídrica, energética, y del aire.

Este trabajo incluye la información de las infraestructuras empleadas en la consideración de los diferentes ciclos, así como el análisis de aquellas zonas que sean más aptas, o menos sensibles, para el impacto que supone la instalación de plantas eólicas o fotovoltáicas, atendiendo a la vulnerabilidad de un paisaje excepcional como el de Arcos de la Frontera.

La incorporación de un modelo energético sostenible y el objetivo de la neutralidad climática para el municipio (balance cero de emisiones/absorción CO2) es un objetivo prioritario en el nuevo modelo de ordenación del municipio. La implantación de posibles nuevas fuentes de generación de energía limpia, tales como la planta de hidrógeno verde, que produce hidrógeno utilizando electricidad de fuentes renovables para separar el agua (H20) en hidrógeno y oxígeno mediante electrolisis, permite producir un combustible limpio para descarbonizar industrias difíciles de electrificar como la química, fertilizantes o transporte. La implantación de estas instalaciones se encuentra en una fase de análisis de impactos derivados tanto de la alimentación de la misma como del medio de transporte que requiere un estudio individualizado.

3.1 CICLO HIDROSFERA_CICLO DEL AGUA

3.1.1 ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE.

Actualmente el agua potable suministrada al término municipal y por consiguiente a los puntos de suministro, proviene de la captación de aguas subterráneas a través de los distintos puntos de captación repartidos por éste, para proceder posteriormente a su tratamiento, depósito y distribución, previa su consumo.

Está prevista la unificación de la red de suministro desde Jerez, a través de la Red de Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, que ya alimenta a Jédula. Esta red permitiría un uso más adecuado de los recursos naturales y los acuíferos, que como se describirá pormenorizadamente a continuación, constituyen la fuente de suministro de una red basada en manantiales y pozos, de carácter fragmentado.

La descripción general del abastecimiento de agua potable se resume, en función de las zonas o territorios de gestión y tratamiento, de la siguiente forma:

REDES DE DISTRIBUCIÓN

Se constatan las siguientes redes de distribución de agua potable, según el Sistema de Información Nacional de Aguas de Consumo:

1. **AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED ARCOS/CENTRO**

Los principales puntos de abastecimiento del núcleo de Arcos y las barriadas colindantes son los pozos 3 y 4 bis, además del 5 bis, pozo de próxima puesta en servicio. El agua extraída se regula en tres depósitos principales.

El depósito del Santiscal, desde el que se distribuye el agua a la barriada del mismo nombre.

El depósito Fuente del Río, desde el cual mediante bombeo, se impulsa el agua hacia los depósitos del Voy-Voy y de las Canteras, dos de los tres depósitos de los que parte la distribución al núcleo de Arcos.

El depósito de la Escalera, considerado como cabecera de toda la red, cuenta con otras fuentes de suministro a parte de los pozos 3 y 4 bis; el pozo 1 situado en el mismo recinto que éste y los manantiales de Matite y el Cañuelo. Estos dos últimos abastecen por gravedad a las barriadas del Romeral y San Marcos y sólo aportan parte de su caudal en épocas de caudales excedentarios, en invierno normalmente, cuando la demanda de las barriadas es baja.

El depósito de la Escalera cuenta con un bombeo que permite abastecer a 4 depósitos fundamentales para el abastecimiento en Arcos, el del Voy-Voy, el de las Canteras y el de San Agustín, que abastecen a la zona de Arcos-núcleo y el de la Morla, esencial para asegurar el suministro de las pedanías.

El depósito de la Morla, por su importancia cuenta con un by-pass que permite el abastecimiento sin regulación en el mismo, a la población en

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

caso de ser necesario dejarlo fuera de servicio. Se llena del depósito de la Escalera y abastece a:

La Barriada de la Pedrosa, a la que se suministra agua directamente de la conducción que sale de la Morla abastece al depósito de la Vega de los Molinos, antes de llegar a éste.

Depósito Vega de Los Molinos, del que parte la distribución hacia la barriada de Vega de los Molinos. Deposito Junta de los Ríos que almacena y dora el agua que luego es distribuida a la población de las barriadas de: Junta de los Ríos, Misericordia, el Guijo y Santa Cecilia. Para las dos últimas, debido a su mayor altura existe falta de presión y se hace necesaria la utilización de un pequeño bombeo para elevar la presión y permitir la distribución.

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	Arcos DE LA FRONTERA JADRAMIL PEQUEÑA HOLANDA 11006000299*DISEMINADO*

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
ARCOS DE LA FRONTERA	**17.580**	**80**
JADRAMIL	**155**	**100**
PEQUEÑA HOLANDA	**34**	**100**
11006000299*DISEMINADO*	**26**	**100**

DOTACION	225,52 L/Hab/día
Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	5.846

2. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED JEDULA

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	JÉDULA

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
JEDULA	**2.339**	**100**

DOTACION	210 L/Hab/día

Origen del Agua

Río/Embalse/Canal (2)

Pozo Entubado (1)

Manantial (2)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	668

3. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED LA MORLA

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	CONCEJO JUNTA DE LOS RÍOS MISERICORDIA (LA) PEDROSA (LA) 11006000799*DISEMINADO*

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
JUNTA DE LOS RIOS	**250**	**100**
MISERICORDIA (LA)	**128**	**100**
PEDROSA (LA)	**170**	**100**
CONCEJO	**369**	**100**
11006000799*DISEMINADO*	**68**	**100**

DOTACION	292,5 L/Hab/día

Origen del Agua

Pozo Entubado (7)

Manantial (2)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	719

4. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED LA PERDIZ

La barriada de la Perdiz cuenta con un sistema de abastecimiento independiente a las demás zonas de Arcos, pues se alimenta de un único pozo, el de la Perdiz, situado cerca del núcleo poblacional. El caudal extraído de éste es almacenado en el depósito del mismo nombre, de capacidad 10 m3 y que cuenta con dosificador de cloro para asegurar que el agua de consumo esté en óptimas condiciones. Desde este depósito parte el

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Depósito de La Escalera



Depósito de Las Canteras

Depósito del Voy-Voy



sistema de distribución a la barriada con una conducción de PVC de 110 mm de diámetro.

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	PERDIZ (LA)

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
PERDIZ (LA)	**203**	**100**
DOTACION	182 L/Hab/día	

Pozo Entubado (1)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	95

5. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED LAS ABIERTAS

La barriada de Las Abiertas, al igual que la anterior se abastece mediante un sistema independiente al del núcleo principal de Arcos. Cuenta con el pozo de la Matilla del que se extrae el agua necesaria y se almacena en el depósito de las Abiertas, de 25 m3 de capacidad y también con sistema de cloración. Desde este parte una conducción de polietileno de 110 mm de diámetro de la que se deriva la distribución general de esta zona.

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	ABIERTAS (LAS)

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
ABIERTAS (LAS)	**187**	**100**
DOTACION	148 L/Hab/día	

Pozo Entubado (1)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	79

6. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED ROMERAL/SAN MARCOS

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	11006001099*DISEMINADO*

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
11006001099*DISEMINADO*	**288**	**40**
DOTACION	90 L/Hab/día	

Manantial (2)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	61

7. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED SANTISCAL ALTO

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	SANTISCAL (EL)

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
SANTISCAL (EL)	**1.349**	**50**
DOTACION	98,11 L/Hab/día	

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	412

8. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED SANTISCAL BAJO

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	SANTISCAL (EL)

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
SANTISCAL (EL)	**1.349**	**50**
DOTACION	278,87 L/Hab/día	

Origen del Agua

Pozo Entubado (7)

Manantial (2)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	925



1. Pozo de La Matilla

9. AQS-ARCOS DE LA FRONTERA-RED VEGA DE LOS MOLINOS

Gestor	FCC AQUALIA
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	DESCANSADERO DEL DRAGO 11006000599*DISEMINADO*

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
DESCANSADERO DEL DRAGO	**210**	**100**
11006000599*DISEMINADO*	**352**	**100**
DOTACION	115 L/Hab/día	

Origen del Agua

Pozo Entubado (7)

Manantial (2)

Contenidos generales	
Consumo (en metros cúbicos):	112

10. GESTAGUA-ARCOS DE LA FRONTERA-RED DE DISTRIBUCIÓN CORTIJO FAIN

Gestor	GESTIÓN Y TÉCNICAS DEL AGUA S.A. (GESTAGUA)
Responsable	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Localidades abastecidas	11006001099*DISEMINADO*

Localidad	Población censada abastecida	% Población censada abastecida
11006001099*DISEMINADO*	**280**	**39**
DOTACION	1.800 L/Hab/día	

Origen del Agua

Pozo Entubado (7)

Manantial (2)

Todo el sistema que configura la red de abastecimiento de agua potable, distribuido en las zonas descritas, y hasta que culmina con el suministro de agua en los puntos de consume, se distribuye de distribuye en la forma y características que se detallan:

B. CAPTACIONES.

Excepto para el abastecimiento de Jédula, el suministro de agua se realiza a partir de captaciones subterráneas.

Dichas captaciones, que son de titularidad municipal, son gestionadas por FCC Aqualia, S.A. (CIF A-26019992).

Su distribución en las distintas zonas de abastecimiento es la siguiente:

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

CAPTACIÓN	CAUDAL MEDIO ANUAL (m³/año)	ZONA DE ABASTECIMIENTO
MANANTIAL MATITE (Código SINAC 2086)	80.000	ARCOS DE LA FRONTERA Y ROMERAL S. MARCOS
MANANTIAL EL CAÑUELO (Código SINAC 2087)		ARCOS DE LA FRONTERA Y ROMERAL S. MARCOS
POZO 5-bis	PTE. DE RECEPCIÓN	
POZO 1 (Código SINAC 2091)	160.000	ARCOS DE LA FRONTERA
POZO 6 (4) (Código SINAC 27920)	1.100.000	ARCOS DE LA FRONTERA
Pozo 7 (3bis) (Código SINAC 30016)	1.200.000	ARCOS DE LA FRONTERA
POZO LA PERDIZ (Código SINAC 2092)	52.000	LA PERDIZ
POZO LA MATILLA (Código SINAC 2088)	20.000	LAS ABIERTAS

Analizaremos en este apartado una a una las "captaciones" de Arcos de la Frontera organizadas por zonas de abastecimiento, encontrando las que a continuación se describen.

ZONA ARCOS DE LA FRONTERA

El agua suministrada a la población del núcleo de Arcos de la frontera procede de la mezcla de los tres sondeos existentes: Pozo 1, Pozo-3bis y Pozo-4bis, almacenada en el depósito de la Escalera y en el de Fuente del Río.

POZO Nº 1: Está situado en la Sierra de Barranco y tiene una profundidad de 186 m, aportando actualmente un caudal medio de 160.000 m3/ año recogido en el depósito de la escalera. Tiene instalado un grupo sumergible de 18.5 kW a una profundidad de 126m.

Se encuentra en el interior de las instalaciones de "la Escalera, protegido con vallado perimetral y situado en el interior de un edificio cerrado. Cuenta con alarmas de nivel automáticas que envía el sistema de telecontrol, tanto al Fontanero de Guardia como al Jefe de Servicio para tomar las medidas oportunas.

POZO Nº 4 bis: Tiene una profundidad de 300 m y un diámetro de entubación de 400mm. El diámetro de la tubería de salida es de 200m m y cuenta con una válvula tipo ventosa y un caudalímetro que permite contabilizar el volumen extraído.

Cuenta con un grupo sumergible de 280 kW, situado a una profundidad de 200 m y que aporta a los depósitos de "la ETAP", La Escalera y de Santiscal un caudal medio de 1.100.000 m3/año.

El pozo se encuentra protegido en el interior de una caseta de obra civil cerrado al exterior y tanto el cuadro eléctrico como el transformador se encuentran en el interior de una caseta prefabricada. Para su instalación se ha empleado las instalaciones del antiguo pozo número 4 perteneciente a Confederación, siendo el sondeo del nuevo paralelo al anterior. Cuenta con un sistema de telecontrol con alarmas de nivel automáticas.

POZO Nº 3 bis: Este sondeo tiene características casi idénticas al del caso anterior construido en paralelo al antiguo pozo n23 perteneciente a Confederación, con una profundidad de 300m y un diámetro de salida de 200mm con válvula de ventosa y caudalímetro para control de los volúmenes extraídos.

Cuenta con un grupo sumergible de 295 kW, situado a una profundidad de 250m y que aporta a los depósitos de "la ETAP" y de El Santiscal un caudal medio de 1.200.000 m3/año.

Esta protegido con una caseta de obra cerrada al exterior y tanto el cuadro eléctrico como el transformador se encuentran en el interior de una caseta prefabricada.

ZONA LA PERDIZ

Esta zona se abastece del pozo "La Perdiz" que cuenta con un caudal medio de 52.000 m3/año y tiene instalado un grupo sumergible de 5.5 KW con conexión a red en alta, a una profundidad de 25 m.

La tubería de captación es de 63 mm de diámetro y es de polietileno. Todo el caudal recogido se almacena el depósito "La Perdiz". De él parte una tubería de polietileno de 110 mm de diámetro hacia el depósito del mismo nombre.

Se encuentra protegido en el interior de una caseta de obra civil cerrada al exterior y de la misma forma, cuadro eléctrico se encuentra en el interior de una caseta.

ZONA LAS ABIERTAS

El agua de abastecimiento a esta zona es extraída del pozo "La Matilla" situado en la finca del mismo nombre, con un caudal medio de 20.000 m3/año. Tiene instalado un grupo sumergible de 5.5 kW a una profundidad de 30 m. La tubería de captación es de polietileno y tiene un diámetro

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Bombas Depósito Voy-Voy

exterior de 63 mm. El grupo de bombeo se encuentra en las instalaciones del depósito de las Abiertas.

Esta protegido en el interior de una caseta de obra civil cerrada al exterior, al igual que el cuadro eléctrico. Cuenta con sistema de radiocontrol.

ZONA ROMERAL-SAN MARCOS

Esta zona se abastece de dos manantiales llamados "el Cañuelo" y "Matite" que son los más antiguos en este Servicio de Aguas y aportan en conjunto un caudal medio de 80.000 m3/año, variando mucho éste en las distintas estaciones. Su cauda l es recogido mediante bóvedas de filtración y reconducido hasta la salida, a partir de la cual se realiza el trasporte de agua.

En un principio eran el único recurso hídrico existente en la localidad de Arcos de la Frontera, sin embargo en la actualidad, solo se destina su agua a l abastecimiento de las barriadas de "El Romeral" y "San Marcos", aparte de aportar un pequeño porcentaje del agua que llega al depósito de "La Escalera".

Ambos manantiales se encuentran protegidos en el Interior de una caseta de obra civil cerrada al exterior. No cuentan con sistema de bombeo, el agua se dirige hacia el Romeral y San Marcos por gravedad.

C. DEPÓSITOS.

Toda la red procedente de la captación subterránea o de los manantiales señalados vierten su caudal en los depósitos que la red de infraestructura posee en las siguientes ubicaciones:

ZONA DE ABASTECIMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA			
DEPOSITO	**CAPACIDAD (m3)**	**TIPO**	**ZONA ABASTECIMIENTO**
LA ESCALERA (Código SINAC 3889)	250	CABECERA	Arcos núcleo y zonas abastecidas por el depósito de la Morla.
FUENTE DEL RIO (Código SINAC 3888).	3.750	DISTRIBUCIÓN	Arcos-núcleo.
LAS CANTERAS (Código de SINAC 3886).	2.450	DISTRIBUCIÓN	Zona media de Arcos-núcleo.
VOY-VOY (Código SINAC 3890).	1.055	DISTRIBUCIÓN	Zona alta de Arcos-núcleo.
SAN AGUSTÍN (Código de SINAC 3892)	330	DISTRIBUCIÓN	Zona baja de Arcos-núcleo.
LA MORLA (Código SINAC 3891)	200	REGULACIÓN	Barriadas: Fain, Vega de los Molinos, Junta de los Ríos, El Guijo y Sta. Cecilia.
VEGA DE LOS MOLINOS (Código SINAC 3893)	150	DISTRIBUCIÓN	Bda. Vega de los Molinos.
EL SANTISCAL (Código SINAC 3887)	450	CABECERA	Bda. El Santiscal.
JUNTA DE LOS RÍOS (Código SINAC 21291)	500	DISTRIBUCIÓN	Bdas.: Junta de los Ríos, Misericordia, El Guijo y Sta. Cecilia.
LA PERDIZ (Código SINAC 3846)	10	CABECERA	Bda. La Perdiz
LAS ABIERTAS (Código SINAC 3845).	25	CABECERA	Bda. Las Abiertas.
LA ESCALERA II (Código SINAC 36914).	3.000	DISTRIBUCIÓN	El Santiscal Barrio Bajo Zonas rurales
Depósito Jédula (Código SINAC 4541).			Jédula



Bombas Impulsión San Agustín

ZONA ARCOS DE LA FRONTERA

Depósito "LA ESCALERA" (cota: 143m): Es un depósito semienterrado de hormigón que consta de un único vaso y se encuentra previo a la impulsión que eleva el agua desde las 3 captaciones existentes, hasta los depósitos reguladores que abastecen a la población del núcleo principal de Arcos y a los de "La Morla" y "Faín".

Tiene una capacidad de 250 m3 y cuenta con sistema de telecontrol. Se encuentra junto al bombeo nº 1que le proporciona agua directamente. Además de esta fuente de abastecimiento cuenta con el pozo nº 4 bis y el pozo nº 3, que a su vez cuentan con derivaciones hacia el depósito del Santiscal, tal y como muestra el esquema de instalaciones.

A sí mismo dispone de dosificador de hipoclorito, ventilación natural, iluminación exterior e interior, extintor, lavaojos y vallado perimetral, en cumplimiento de la normativa RO 140.

Depósito "FUENTE DEL RÍO": Es un depósito enterrado de hormigón que consta de dos vasos. Recibe agua proveniente de los pozos "3bis" y "4bis" y

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

cuenta con una capacidad de 37.401 m3. De él sale la impulsión que permite bombear el agua a los depósitos de "Las Canteras" y "Voy Voy". Se espera contar en breve con un sistema de telecontrol que facilite su control.

Dispone de dosificador de hipoclorito sódico, iluminación, lavaojos, ventilación natural y se encuentra protegido mediante vallado perimetral en cumplimiento de la normativa RD 140, junto a las instalaciones de la inutilizada ETAP.

Depósito "LAS CANTERAS" (cota 202 m):Es el depósito regulador de cabecera de mayor tamaño que existe en el servicio, con una capacidad de 2.450 m3 Es semienterrado de hormigón y con un único vaso de almacenamiento.

Recibe agua tratada de los depósitos de la ETAP o de "La Escalera" mediante las dos impulsiones existentes y su agua abastece al polígono industrial cercano y a los alrededores del depósito, siendo necesario un grupo de presión para las zonas con la misma cota o cota más alta que éste (zona Portichuelo).

Dispone de ventilación del vaso, telas mosquiteras en ventilaciones, iluminación exterior e interior y se encuentra dentro de un edificio cerrado y vallado al exterior en cumplimiento de la normativa RD 140.

Depósito ''VOY VOY" (cota 207 m): Es semienterrado de hormigón y consta de dos vasos comunicados (por rebosadero y por comunicación a través del muro de separación de ambos) con una capacidad total de 1.055 m3.

El agua que entra a éste procede por bombeo, del depósito de las Canteras o como en el caso anterior, del depósito ETAP o de La Escalera. Abastece a la zona del Voy-voy que se sitúa por debajo del depósito y a la que se sitúa por encima del depósito gracias a que cuenta en sus instalaciones con un grupo de bombeo formado por tres bombas en disposición 2 + 1con instrumentos de medición de presión (manómetro y presostatos). Cuenta con sistema de control de nivel y alarma.

Se encuentra en el interior de las instalaciones del Voy Voy, protegido con vallado perimetral y el interior de edificio cerrado que cuenta con iluminación interior y exterior. Los vasos cuentan con ventilaciones protegidas con tela mosquitera, en cumplimiento de la normativa RD 140.

Depósito "SAN AGUSTÍN": Es un depósito enterrado de hormigón de dos vasos simétricos interconectados a la salida y con una capacidad de 330 m3. Recibe agua tratada procedente del depósito "La Escalera" desde el que es necesario el bombeo del agua y la disposición de un regulador de presión que evita sobrepresiones en el trayecto. Suministra agua al barrio de María Auxiliadora y debido a su pequeño tamaño respecto a al caudal demandado, el caudal almacenado se renueva diariamente o incluso en más de una ocasión en épocas de verano y funciona como tanque de rotura de carga.

Se cuenta así mismo, con una bomba de achique que permite sacar agua de la cámara de llaves cuando se producen inundaciones. La existencia de un by-pass al depósito permite el abastecimiento sin paso por éste y el abastecimiento ininterrumpido de la población en caso de producirse algún problema en la instalación. Se encuentra en el interior de las instalaciones privadas de la iglesia de San Agustín, carente de ventilación.

Depósito "LA MORLA": Se encuentra a una cota de 220m y consta de un único vaso semienterrado de 200 m3 de capacidad. Recibe el agua tratada mediante dosificación de cloro proveniente del depósito "La Escalera" y debido a su pequeño tamaño respecto al caudal demandado por las poblaciones a las abastece (pedanías: La Vega de los Molinos, la Pedrosa, La Junta de los Ríos, Santa Cecilia, Vega de Murciano y la Misericordia) el caudal almacenado se renueva en su totalidad diariamente incluso en más de una ocasión en época estival. Así mismo, cuenta con sistema de telecontrol. De él sale un tubo de polietileno de 110 mm de diámetro que tiene varios destinos:

El depósito Junta de los Ríos.

El depósito Vega de los Molinos.

La barriada de la Pedrosa.

Dispone de ventilación natural, y cuenta con vallado perimetral en cumplimiento del RD 140, sin embargo, no cuenta con iluminación exterior.

Depósito "LA VEGA DE LOS MOLINOS": Es un depósito con planta dodecaédrica, de hormigón prefabricado que se encuentra semienterrado y cuenta con una capacidad de 150 m3 en un único vaso.

Recibe agua tratada del depósito "La Morla". En el camino, antes de llegar al depósito, la conducción abastece al pequeño núcleo de la Pedrosa y después, ya desde el depósito, abastece la barriada rural de la Vega de los Molinos.

El control de llenado se realiza mediante una electroválvula cuyo funcionamiento está asegurado por la instalación de una placa solar en la parte superior del depósito. Cuenta con ventilaciones protegidas con tela mosquitera, carece de iluminación exterior y se encuentra protegido mediante vallado exterior de acuerdo a la normativa de aplicación (RD 140).

Depósito "EL SANTISCAL ": Es de hormigón, se encuentra semienterrado y cuenta con dos vasos con una capacidad total de 550 m3 uno de ellos es de planta rectangular y otro de planta circular. Cada uno de ellos tiene una altura distinta por lo que al estar interconectados se reduce bastante su capacidad útil.

Son abastecidos por el depósito de la Escalera o directamente desde el pozo n2 3 por lo que cuentan con sistema de cloración. Cuenta también con un equipo de bombeo que permite aprovechamiento total del volumen del depósito, sistema que se ha considerado necesario sobre todo para el abastecimiento en la época estival y para asegurar la presión en zonas altas.

Disponen de sistema de electroválvula para el control de nivel. Están protegidos con vallado perimetral y el sistema de cloración se encuentra en el interior de un edificio cerrado, con lavaojos y ventilación natural en cumplimiento de la normativa RD 140.

Depósito "FAIN": es un depósito semienterrado de hormigón que consta de dos vasos de capacidad total 2000 m3· Este depósito recibe agua captada de los pozos n° 3 bis y n° 4 bis y n° 1por impulsión desde el depósito de "La Escalera".

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Es un depósito privado que se encuentra en el interior de las instalaciones privadas de la urbanización Arcos Gardens (campo de Golf), protegido con vallado perimetral y en un edificio cerrado que dispone de ventilación natural en cumplimiento de la normativa de aplicación, RD 140.

Depósito "JUNTA DE LOS R{OS": Esta construido de hormigón y dispone de un vaso de almacenamiento con una capacidad de 500 m3. Aunque se sitúa en una finca particular muy cercana al pequeño núcleo de la Pedrosa. Este depósito no abastece a este núcleo sino a diversas pedanías situadas en la zona: Junta de los Rios, Misericordia, El Guijo y Santa Cecilia. En las dos últimas, debido a que el agua llega con poca presión por gravedad es necesaria la utilización de un pequeño grupo de presión formado por dos bombas en disposición 1+1.

Recibe agua de los pozos n23 bis, nº 4 bis y nº 1, a través del depósito "La Morla". Para su llenado dispone de una válvula de clapeta que se abre o cierra según presión.

ZONA ROMERAL-SAN MARCOS

Esta zona no cuenta con depósito regulador, sin embargo, la tubería que abastece a las zonas del Romeral y San Marcos actúan de regulador cuando el caudal es excedentario para abastecer a su población. Para evitar sobrepresiones, el caudal sobrante se dirige hacia el depósito de la escalera donde se distribuye hacia otras zonas.

ZONA LA PERDIZ

El abastecimiento de esta zona parte del pozo de la Perdiz cuya agua es almacenada en el depósito de del mismo nombre, desde el cual el agua previamente dorada se distribuye. Cuenta con un único va so de capacidad de 10 m3 y es prefabricado de poliéster.

El agua suministrada desde el depósito es medida mediante un caudalímetro y se cuenta con medidor de nivel que permite activar mediante cableado el bombeo del pozo del mismo nombre, el cual le suministra agua.

La dosificación de cloro se realiza mediante bomba dosificadora y directamente a depósito. El sistema dosificador, junto con el lavaojos, el extintor y otros instrumentos se encuentran en una caseta de obra, con iluminación interior y aireación. Así mismo, el depósito se encuentra protegido con vallado perimetral en cumplimiento de la normativa, RD. 140.

ZONA LAS ABIERTAS

En el depósito de "Las abiertas" se almacena el agua extraída del pozo "La Matilla" es clorada mediante una bomba dosificadora y más tarde se distribuye a la población de la barriada de las Abierta s, cuya única fuente de abastecimiento es esta.

Cuenta con una capacidad de 25 m3 y es un depósito superficial constituido por dos vasos de 10 y 15 m3 prefabricados de poliéster. El caudal que entra en él es medido en el pozo de la Matilla mediante un caudalímetro y es demandado por el depósito mediante un medidor de nivel y un sistema de radiocontrol.

Junto a la valla perimetral se encuentra una estación de muestreo equipada con un grifo y protegida del exterior. Está protegido con vallado perimetral, presenta puntos de iluminación, lavaojos, protección de cuadros eléctricos y- carteles informativos de prevención, en cumplimiento de normativa RD 140.

ZONA JÉDULA

El suministro de la Barriada de Jédula se realiza desde el Depósito Regulador situado en la cabecera y gestionado por el Consorcio de Aguas de la zona Gaditana, que suministra agua previamente tratada a la red de distribución de la misma. Éste cuenta con una capacidad de 900 m3.

D. TRATAMIENTOS.

En la zona de abastecimiento denominada "Arcos-Núcleo" el único tratamiento que se aplica al agua distribuida es un tratamiento de desinfección mediante Hipoclorito sódico concentrado al 12.5%. La red de distribución asegura que 85% de la población recibe agua que ha sido tratada en más de un punto de tratamiento por los que cualquier anomalía en uno de ellos no supondría la llegada de agua completamente sin tratar, lo que garantiza un mínimo de concentración de coloro en la mayoría de los casos.

La dosificación se realiza mediante bomba dosificadora y directamente a los depósitos de:

Depósito de ETAP.

Depósito a Escalera.

Depósito El Santiscal.

Depósito Faín.

En todos ellos se realizan analíticas tanto a la salida del depósito como en la red de distribución con el fin de comprobar que los parámetros del agua suministrada se encuentran dentro de los márgenes establecidos, realizando diariamente comprobaciones de los parámetros organolépticos y de cloro y mediante la realización de analíticas periódicas en laboratorio.

En las demás zonas o barriadas se realizan los mismos análisis y tratamientos que en la zona Arcos-núcleo:

En la red de distribución de la Barriada Jédula se realizan 12 análisis de control y uno completo. Al ser el depósito de abastecimiento propiedad del Consorcio de aguas de la zona Gaditana, este es el encargado de controlar la calidad del agua almacenada.

En la barriada de la Perdiz los puntos de muestreo existentes son el depósito de la Perdiz y en la red, el situado en: Boca de Riego e/Asturias (Torreta de muestras). En ellos se realizan mediciones de cloro y organolépticos diarias, así como análisis de control y completos (Control: 1en depósito y 12 en red de distribución. Completos 1análisis en la red de distribución).

La distribución temporal de los análisis será siempre la adecuada para cubrir todo el año y se planifica a principios de cada año.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

En la barriada Las Abiertas el único punto de tratamiento es el depósito de "Las Abiertas" y cuenta con un punto de muestreo a la salida del depósito del mismo nombre y otro en la red de distribución, en la fuente pública Parque Las Abiertas (Torreta de muestras). En ellos se realizan mediciones de cloro y organolépticos diarios y análisis de control (1análisis a la salida de depósito y 12 en la red de distribución) y completos (un análisis en la red) anualmente.

El único punto de tratamiento existente en la zona del Romeral-San Marcos se encuentra en el manantial Cañuelo. Al no existir depósito acumulador, los puntos de muestreo se encuentran en la red de distribución: Grifo Cañuelo, donde se realizan anualmente 12 análisis de control y un análisis completo.

RED ABASTECIMIENTO NÚCLEOS URBANOS.

La longitud de la red de abastecimiento de Arcos de la Frontera es de 98 Km y se caracteriza por estar formada por los materiales más usuales en las diferentes épocas en las que se realizaron las instalaciones.

De fibrocemento encontramos las arterias generales de la red de alta (250mm de diámetro), las redes principales de reparto a la población (400mm, 250 mm y 200 mm de diámetro), hasta las redes de distribución (tuberías de 125,100, 80, 60, y 50 mm).

A partir de los 80 se ha incluido en las instalaciones de mejora y sustitución el polietileno hasta diámetros de 200mm y el plomo y galvanizado para sustituir acometidas.

La red de agua con respecto a la de alcantarillado respeta las distancias mínimas de seguridad y se encuentra por encima de la red de alcantarillado, no obstante, existen zonas en las que esta disposición no se ha podido comprobar al tratarse de instalaciones muy antiguas.

En lo referente a las redes de La Morla y La Vega de los Molinos el abastecimiento lo reciben desde los depósitos de "La Morla" y "La Vega de los Molinos" respectivamente y suministran a las siguientes pedanías rurales: La Vega de los Molinos, La Pedrosa,La Junta de los Ríos, Santa Cecilia, El Guijo y la Misericordia .

En caso de necesidad el Exmo. Ayuntamiento de Arcos cuenta con una cisterna móvil que le permite, en caso de ser necesario, el suministro alternativo de agua. El transporte de agua desde el depósito regulador hasta estas barriadas se lleva a cabo mediante tubos de PVC de 110 mm de diámetro mientras que la distribución en el interior de éstas se realiza a través de tuberías de fibrocemento de 80, 60 y 50mm.

En la barriada La Perdiz la red de distribución está compuesta por tuberías de polietileno y PVC con diámetros comprendidos entre 40 y 110 mm de diámetro.

La red de distribución de la zona de Las Abiertas está compuesta por tuberías de polietileno de 90 mm dE diámetro exterior.

En la zona del Romeral - San Marcos la distribución se realiza a través de una red constituida de fibrocemento en menor medida y de polietileno casi en su totalidad.

Se observa como la mayor parte de la red es de fibrocemento y polietileno, correspondiendo al primero un 52% del total de la longitud instalada, mientras que el segundo supone el 35% de la red.

Además del abastecimiento al núcleo urbano de Arcos y las restantes barriadas que posee el municipio, las infraestructuras de agua potable dotan a las distintas agrupaciones residenciales que se reparten por el territorio. El trazado de estas canalizaciones, reflejado en el plano que se adjunta, se implanta sobre suelo clasificado como no urbanizable para acceder a los distintos puntos de consumo citados a través de la red de caminos públicos y/o privados, vías pecuarias o parcelas de dominio privado mediante una extensa red de canalizaciones subterraneas.

En cuanto a la forma de implantarse, se observa como la red se extiende por la zona este, desde lo puntos de captación hasta el núcleo principal, pasando por la Bda. El Santiscal y abarcando zonas de concentración de edificaciones en suelo no urbanizable tales como Huerta de la Plata, Mesa de la Plata, El Romeral, San Marcos, Cuesta de la Escalera, etc..

Además de este sentido longitudinal, se comprueba que la red discurre perimetralmente, de forma radial en sentido este-sur, suministrando a la zona urbana de Campo de Golf en Fain y pasando por las denominadas como La Sierpe, Roncero, El Charcón, etc, sirviéndose de los puntos de captación y distribución que se han ejecutado progresivamente.

Y finalmente, en la zona sur, en sentido este-oeste, la red de distribución da suministro a las barriadas urbanas de La Pedrosa, Vega de los Molinos, Junta de los Ríos y Misericordia, abarcando zonas denominadas como Majadales, El Guijo, etc,. que igualmente configuran ámbitos de concentración de edificaciones.

En cuanto a la suficiencia y planificación futura del servicio de abastecimiento de agua potable, desde el día 1 de enero de 2.013, está adjudicado a la empresa AQUALIA por un periodo de concesión de 25 años. Dicha empresa, en el momento en el que se hace cargo del servicio, se compromete a la realización de determinadas actuaciones en pro de la mejora de las infraestructuras existentes y sobre todo garantizar el suministro para futuros crecimientos.

Estas actuaciones se resumen en:

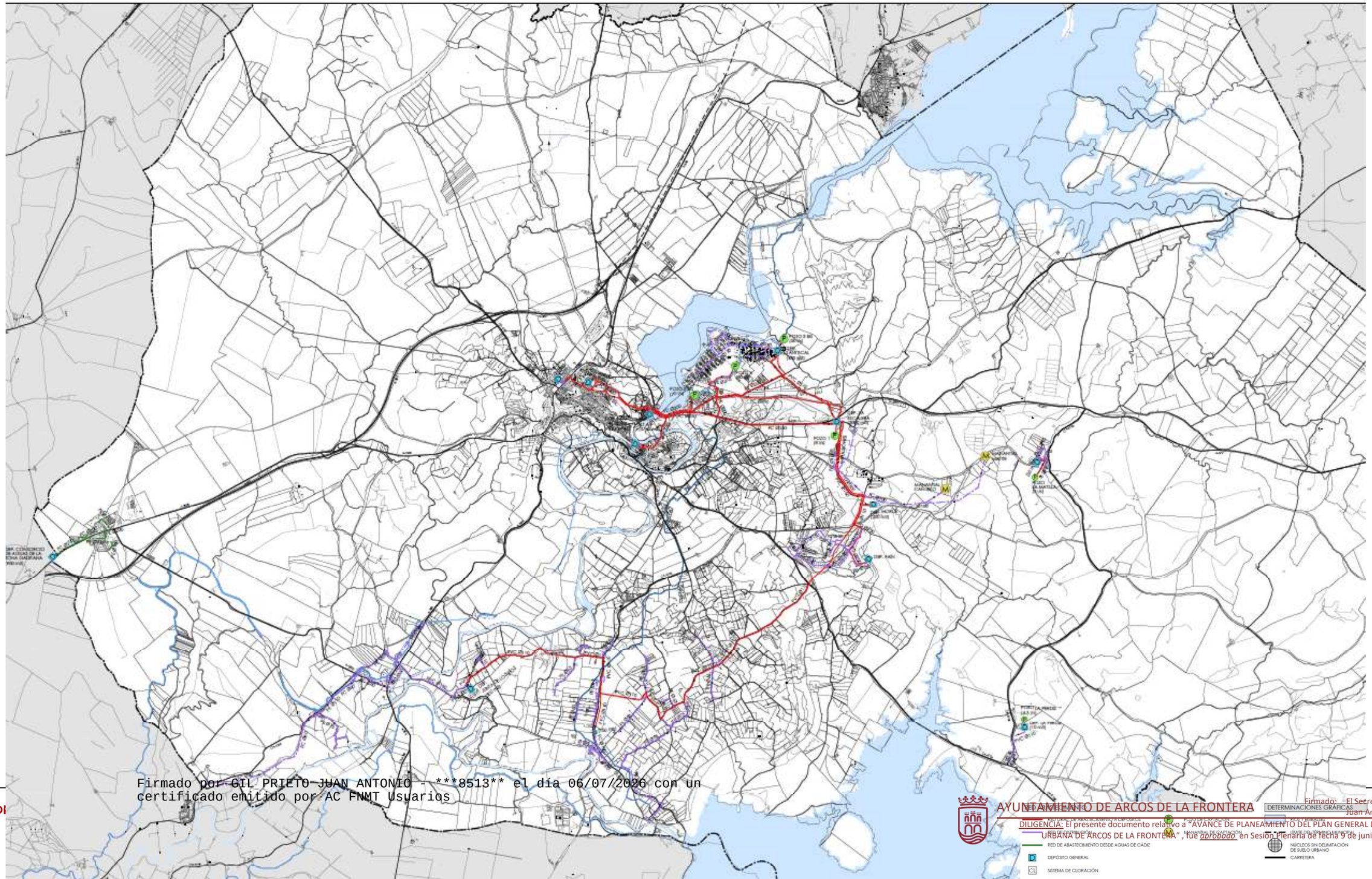
- Ampliación capacidad de depósitos. Depósito cabecera Voy-Voy (10.000m³).
- Ampliación capacidad Zona Campo. Red y nuevo depósito Zona Majadales (2.000 m³).
- Limpieza, adecuación y pintura en depósitos y captaciones.
- Plan renovación redes FC.
- Ampliación redes de abastecimiento en zona rural.

De etas actuaciones y según reuniones mantenidas con los responsables de la empresa concesionaria, que deberán reflejarse en informe posterior, se desprende que el abastecimiento de los crecimientos previstos en el PGOU del año 1995 actualmente en vigor, están garantizados con las infraestructuras existentes.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

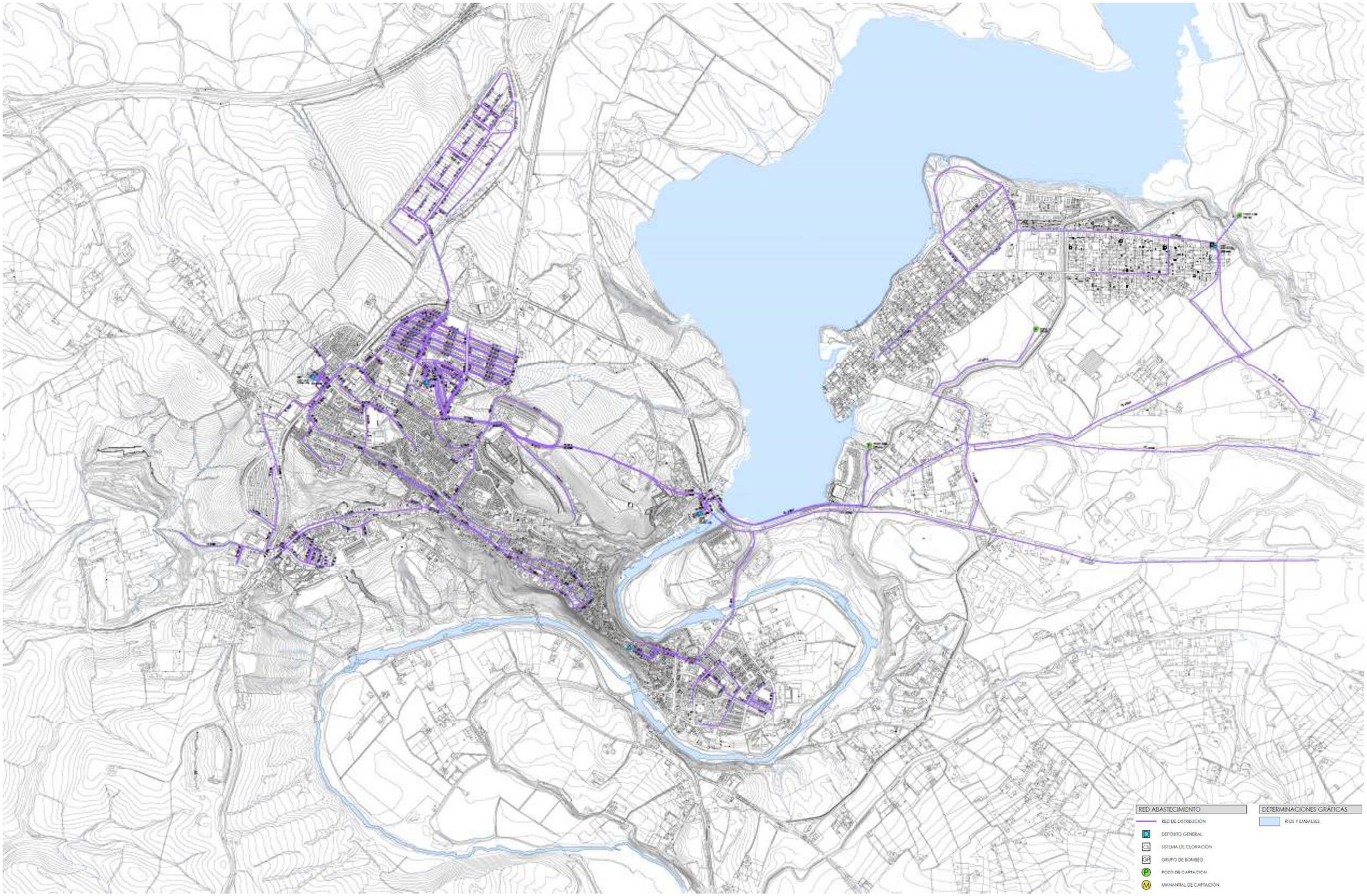
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Por contra, cualquier otro desarrollo futuro requerirá de las actuaciones descritas y otras que deberán definirse en función de las demandas que se proyecten y que deberán consistir ineludiblemente en la ampliación de la capacidad de captación y por consiguiente red de distribución y tratamiento.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Decantador Secundario

3.1.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

ESTACIONES DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES (EBAR).

Las infraestructuras de saneamiento y depuración con que cuenta el municipio de Arcos de la Frontera poseen una longitud aproximada de 68 Km y está sectorizada en tres zonas distintas denominadas: Norte, Sur y Pedanías.

Según los datos existentes para el año 2.011, el municipio de Arcos de la Frontera cuenta con una población equivalente de 27.079 h.e que suponen un volumen de aguas residuales tratadas de 2.285.337 m^3.

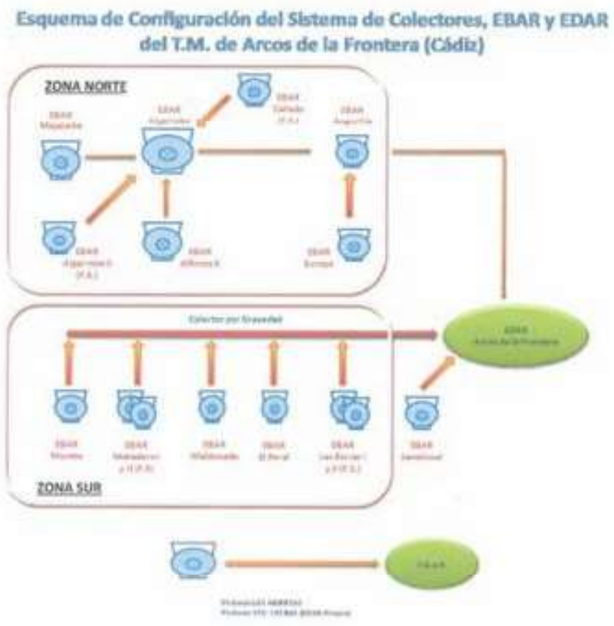
El esquema siguiente muestra de forma simple la configuración de todo el sistema de saneamiento en el que se muestran las interconexiones entre los diferentes bombeos y las estaciones de depuración

ESQUEMA INSTALACIONES MUNICIPIOS

Las distintas zonas descritas poseen un sistema mixto de vertido para aguas fecales y pluviales que evacuan su caudal tanto por gravedad como por bombeos distribuidos por los distintos puntos de impulsión requeridos en función de la topografía.

Se cuenta para ello con una potencia instalada de 281kWh distribuidos en un total de 13 estaciones de bombeo 2 estaciones depuradoras cuyas características se recogen en el presente documento.

Las configuración y extensión de las distintas zonas que posee el municipio es la siguiente:



Zona Norte: comprende la zona del núcleo principal de Arcos que evacua sus aguas por gravedad directamente hacia la Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR). Esta evacuación por gravedad posee determinados puntos en los que se ubican Estaciones de Bombeo previas a la conexión a las canalizaciones que evacuan directamente por gravedad y que se detallan:

EBAR Murete

EBAR Matadero I y II: se encuentran muy próximos al antiguo matadero de Arcos.

EBAR Maldonado: recibe el agua residual proveniente de las industrias instaladas en el polígono industrial de "el Peral", el cual cuenta con red separativa.

EBAR Las Zorras I y II: llevan en funcionamiento 13 y 12 años respectivamente y recogen las aguas residuales de unas urbanizaciones de reciente construcción. La EBAR de las Zorras 11 se encuentra fuera de servicio en la actualidad, por lo que se vierten residuos a una parcela colindante.

EBAR El Santiscal: recibe agua residual de 125 viviendas y la bombea directamente hacia la estación depuradora de Arcos de la Frontera. Lleva en funcionamiento 7 años aproximadamente

Zona Angorrilla (Zona Sur): formada por la zona en la que la red de saneamiento dirige sus aguas hacia la Estación de Bombeo de Angorrilla y que abarca la zona sur del núcleo principal de Arcos vertiendo igualmente en la Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR).

Esta zona posee un total de seis Estaciones de Bombeo con un sistema de comunicaciones entre ellas (ver esquema) que desembocan en una última EBAR, la citada de Angorrilla, que se detallan:

EBAR Majaceite.

EBAR Algarrobo: situada en la margen derecha de río Guadalete, recoge el agua de saneamiento de unas 2000 viviendas. Cuenta con dos bombas de 22 kW cada una y lleva en funcionamiento aproximadamente 20 años. El agua bombeada se dirige hacia la EBAR de Angorrilla.

EBAR Algarrobo II: situada también en la margen derecha de río Guadalete y muy próximo al anterior, recoge el agua de saneamiento de unas 7 viviendas situadas en la zona más alta de Arcos. La instalación está preparada para dirigir el agua hacia la impulsión de Algarrobo donde sería rebombeada hacia la EBAR Angorrilla, sin embargo, en la actualidad se encuentra fuera de servicio, por lo que supone un vertido directo al río.

EBAR Callado: situado en la margen izquierda del río, está diseñado para bombear agua hacia la EBAR Algarrobo, aunque al igual que el anterior se encuentra fuera de servicio en la actua lidad.

EBAR Europa: lleva en servicio unos 12 años y en el confluyen las redes de saneamiento de aproximadamente 150 viviendas. Desde él, elagua es bombeada hacia la EBAR de Angorrilla.

EBAR Angorrilla : en esta estación de bombeo confluyen las aguas residuales de gran parte del núcleo de Arcos, provenientes de la EBAR Algarrobo y Europa, y de unas 3000 viviendas. Lleva en funcionamiento aproximadamente 25 años.

EBAR Alfonso X

Barriadas o pedanías: cada una ellas poseen una red de evacuación independiente con vertidos directos excepto las siguientes:

El Santiscal: red de evacuación por gravedad de toda la zona urbana hasta Estación de Bombeo que conecta directamente con la EDAR de Arcos.

Campo de Golf: red de evacuación por gravedad, separativa, en la que parte de los vertidos son recuperados para uso de las propias instalaciones y el resto es impulsado hasta las EDAR de Arcos.

El resto de barriadas urbanas vierten directamente las aguas evacuadas sobre cauces naturales o EDAR en desuso o inacabadas, excepto Misericordia que posee EDAR propia en funcionamiento.

Las características de dichas instalaciones quedan reflejadas en el cuadro resumen que se adjunta.

A diferencia de la red de abastecimiento, las infraestructuras de saneamiento localizadas en el territorio, se concentran concentradas en los núcleos urbanos de población existentes, con una red de canalizaciones

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

RESUMEN DE POTENCIA INSTALADA EN LAS DIVERSAS INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)							
Nombre	Tipo Instalación	Nº de bombas	Potencia Unitaria (kW)	Potencia Total (Kwh)	Caudal (l/s)	Altura (m)	MODELO
MAJACEITE	E.B.A.R.	2	P_1:4,8; P_2: 3,5	11,00	6/34	2,6 - 13,4	Caprari KCW080H03041MC - E
ALGARROBO	E.B.A.R.	2	22,0	44,00			Flygt 3170.180
EUROPA	E.B.A.R.	2	15,0	30,00	43,05		Ebara DRU100-290/15
MURETE	E.B.A.R.	2	P_1:3,26 ; P_2: 2,2	5,46	6/28	2,1 - 10,5	Caprari KCW080H6+002241W1
MATADERO I	E.B.A.R.	2	9,0	18,00			Flygt 3140.180
MATADERO II	E.B.A.R.	2	9,0	18,00			Flygt 3140.180
MALDONADO	E.B.A.R.	2	2,8	5,60	13,39		Espa G409T1A76
SANTISCAL	E.B.A.R.	3	5,5	16,50			Ebara 100 DML
ZORRA	E.B.A.R.	2	20,5	41,00	58,05	17,3 -32,2	Ebara DRC/A150-295-20,5
PERAL	E.B.A.R.	3	30,0	90,00	22,5	43	
ALFONSO X	E.B.A.R.	2	1,7	3,40			Flygt
LAS ABIERTAS*	E.B.A.R.	2	4,3	8,60	20,83	8 - 15,5	Espa G410T1878
ANGORRILLA	E.B.A.R.	2	5,7	11,40			Flygt 3127.180
Total		27		284,96			

E.D.A.R DE ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)				Caudal Medio Proyectado	281	m^3/h
				Caudal Punta Proyectado	482	m^3/h
				Caudal Medio Ampliado	331	m^3/h
				Caudal punta Ampliado	586	m^3/h
Potencia Instalada				Altura Proyecto Actual (m)	Caudal Proyecto Actual c/u (m^3/h)	Nº de equipos existentes	observaciones
Pretratamiento	Puente Grúa		Kw	6	20	1	Caudal punta ampliado= 5Qm
	Cuchara Bivalva		Kw				
	Rejas desbaste	0,75	Kw				
	Cintas transp.		Kw				
	Desarenador - Desengrasador (bombeo arenas)		Kw				
	Desarenador - Desengrasador (soplante)	8	Kw	3	222	2 (1+1)	
	Otros		Kw				
Decantación Primaria	Sistema de Arrastre	1,5	Kw	5	72	2	
	Bombeo Fangos del Primario		Kw				
	Otros		Kw				
Reactor Biológico (Aireación Prolongada)	Sistema de Aireación	88	Kw			4	
	Otros		Kw				
Decantación Secundaria	Sistema de Arrastre	0,4	Kw				
	Otros		Kw				
Bombeo de Fangos	BB. Recirculación de fangos (externa)	8,7	Kw		144	3 (3+1)	150% de recirculación (original) 100% Qm (ampliación)
	BB. Recirculación de fangos (interna)		Kw			3 (2+1)	177 %Qm
	Excesos de Fangos activos	5,8	Kw		70	2 (1+1)	Bombeo a decantador primario y digestor aerobio
	Fangos de mezcla (dec 1ª a espesador)	5,8	Kw		70	2 (1+1)	Bombeo de dec 1º a espesador
	BB. Fangos del espesador al digestor	3,3	Kw				
	BB. Fangos digeridos al espesador	3,3	Kw		36	2 (1+1)	No es necesario
	BB. Sobrenadantes	4,3	Kw		70	2 (1+1)	
	Otros		Kw				
Digestor de Fangos	Sistema de Aireación	88	Kw			4	
	Otros		Kw				
Espesador de Fangos	Sistema de Arrastre	0,3	Kw				
	Otros		Kw				
Acondicionamiento o químico	Agitador	0,37	Kw				
	Bomba	1	Kw			2 (1+1)	
Filtros Banda	Equipos		Kw				
	Otros		Kw				
Cloración	Bomba cloro (l/h)		Kw		21	2 (1+1)	
	Otros		Kw				
Terciario	Bombeo	330	Kw		21	2 (1+1)	
	Otros	7,5	Kw				

unitaria y vertido directo a cauces naturales, a excepción de los descritos anteriormente, careciendo de trazados de redes fuera de estos núcleos. Únicamente las infraestructuras del Campo de Golf actual son las que poseen un trazado exterior de gran longitud, a través de suelo clasificado como no urbanizable, para posibilitar su conexión con la EDAR de Arcos.

Para el resto de núcleos de población no urbanos localizados en el resto del municipio, encontramos que la canalización es inexistente o precaria, así como la depuración de éstas, siendo los vertidos directos al terreno o en el mejor de los casos a fosas sépticas.

PROCESO DE DEPURACIÓN.

En cuanto a la depuración de las aguas residuales, como se ha descrito anteriormente, únicamente el núcleo principal de Arcos de la Frontera y el El Santiscal, mediante EBAR, poseen tratamiento previos. El resto de barriadas y núcleos secundarios, carecen de infraestructuras destinadas a la depuración de estas aguas o, como es el caso de Jédula, nunca llegaron a ser operativas por razones de diseño y operatividad.

Respecto a la única infraestructura de depuración existente, situada junto a la carretera Arcos-El Bosque (A-372), en la tabla siguiente se recogen todos los procesos efectuados al agua de saneamiento que llega a la planta:

El proceso de depuración que posee dichas instalaciones se dividide en dos líneas de tratamiento: la línea de agua que dará como resultado el agua depurada que va a ser vertida a cauce o reutilizada tras ser sometida a tratamiento terciario; y la línea de fangos, que dará lugar a lodos residuales deshidratados extraídos del agua en el proceso.

Dicho proceso se resume en la descripción que se detalla:

a) LÍNEA DE AGUA

- PRETRATAMIENTO:

Pozo de gruesos: Tiene un volumen aproximado de 8 m3 y cuenta con una cucha ra bivalva para la extracción de sólidos de gran tamaño. A éste llega la tubería principal de acometida de 800 mm, una secundaria de DN250 y la de recirculación del sobrenadante procedente del espesador de fangos (DN200). La obra de llegada en la que se encuentra cuenta con un volumen útil de 11m3 y un aliviadero de 1,5 m del que parte la tubería de by-pass de 500 mm.

Desbaste: se disponen de dos canales, uno automático (en activo) y otro manual {de reserva). Ambas líneas poseen una reja de gruesos de 50 mm de paso y la reja-tamiz de finos de 15 mm de paso, existiendo además un canal de by-pass. Los residuos recogidos en la zona de desbaste se conducen mediante cintas transpo rtadoras hacia dos contenedores. El agua de salida de desbaste fino se conduce hacia el desarenador - desengrasador.

Desarenado-desengrasado: tiene un volumen de 129 m3 es de tipo longitudinal aireado y consta

de dos canales de 12,9 m de longitud separados por un tabique en su parte superior.

TRATAMIENTO PRIMARIO

Decantación primaria: se cuenta con dos decantadores primarios circulares de diámetro 12m y profundidad de 3 m de media, que disponen de rasquetas de fondo y sistema de recogida de espumas.

TRATAMIENTO SECUNDARIO

Reactor de biológico de fangos activos: Consta de dos reactores de dimensiones 9 x 18 x 3,65 m, a las cuales llega el agua, previo paso por una arqueta de distribución. En el proceso participa un sistema de aireación formado por 4 turbinas (2 por vaso) de potencia total 88 kW que aportan 1,9 kg de 02/h. Por último, se recoge el agua en una arqueta que la dirige hacia los decantadores secundarios.

Decantación secundar ia: se realiza en dos decantadores circulares de 16m de diámetro y 2,74 m de profundidad.

TRATAMIENTO TERCIARIO

Cloración: tras el proceso de decantación secundaria existe la posibilidad de desinfección del agua depurada mediante hipoclorito sódico en una cámara de contacto previo a su descarga acauce. El canal de cloración dispone de un volume n de 127 m^3 la dosis máxima disponible de hipoclorito es de Bmg/ly el tiempo de contacto de 15 min.

Existe un tratamiento especial para el agua reutilización para riego del campo de Golf próximo al núcleo consistente en la filtración del agua mediante membranas de ósmosis. Tras éste el agua es bombeada mediante 3 bombas de 110 kW, hacia las instalaciones privadas del campo de golf.

VERTIDO

El agua depurada se vierte finalmente al río Guadalete, tras pasar a través de un canal parshall que permite la medida de caudal de agua tratada.

b) LÍNEA DE FANGOS

El bombeo de fangos en exceso se efectúa en los decantadores secundarios hasta el digestor aerobio. Del mismo modo, los fangos primarios recogidos en los decantadores primarios se envían a estabilización aerobia Por rebose el lodo digerido pasa a una arqueta de bombeo, desde donde son enviados hasta el espesador.

Se cuenta para este proceso con 3 bombas con una capacidad de 144 m3/h.El espesado por decantación, que permite reducir la humedad de los lodos, se realiza en un espesador de Bm de diámetro y 3,5 de profundidad, con un tiempo de retención medio de 55h. En este proceso es fundamental la utilización de un coagulante, en este caso polielectrolito, dosificado en una cantidad de 0,96 kg/h.

Los lodos sufren un último proceso de deshidrata ción mediante filtros banda de 1,5 m de ancho, con capacidad nominal de m3/h, para ser finalmente conducido s a un contenedor de vertidos. El sistema consta de dos filtros con disposición 1+ 1.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

El destino de los lodos resultado del proceso de depuración, es la aplicación de forma contralada y desde criterios técnicos de estos al suelo de fincas acondicionadas y autorizadas, como producto mejorante de las características agronómicas del suelo, según el R.D. 1310/1990 de 20 de Octubre y demás normativa vigente.

Se tratan de lodos orgánicos tratados, digeridos y deshidratados mecánicamente. Estos han sido gestionados por la empresa Arcos Ambiental SLU durante el periodo comprendido entre el 1de Julio y el 31 de diciembre de 2012, en el cual se han producido un total 267 Tm.

La EDAR de Arcos de la Frontera fue construida a finales de 1.992 y proyectada para una población tipo urbano residencial al que se le suman algunas industrias existentes, con una población equivalente de 27.000 habitantes y una dotación de 250 l/hab/dia. El caudal tratado por esta se mide a su salida, donde se encuentra el único punto de medición de caudal de la red de saneamiento.

Dichas instalaciones han absorbido el incremento de población que el núcleo principal de Arcos ha sufrido desde su construcción en cuanto a la depuración de sus aguas sin que haya sido necesaria la ampliación de ésta pues sus dimensiones y capacidad han sido suficientes para tal cometido.

Al igual que las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, las correspondientes al saneamiento y depuración, desde el día 1 de enero de 2.013, se adjudican a la empresa AQUALIA. Dicha entidad, a través de sus responsables técnicos, informan que para los actuales crecimientos del núcleo urbano de Arcos previstos en el PGOU del año 1.995, las instalaciones de depuración existentes se consideran suficientes aunque sin capacidad para absorber futuras demandas. Por contra, para crecimientos y demandas futuras que se proyecten como nuevos crecimientos, será necesaria la ampliación de las citadas instalaciones de depuración del núcleo urbano de Arcos.

Con tal fin, la citada empresa, en el momento de toma de posesión del servicio, prevé como actuaciones futuras únicamente la mejora y ampliación de determinadas EBAR sin mencionarse las instalaciones de depuración, por lo que deberá preverse en el planeamiento las actuaciones a seguir capaces de absorber las futuras demandas.

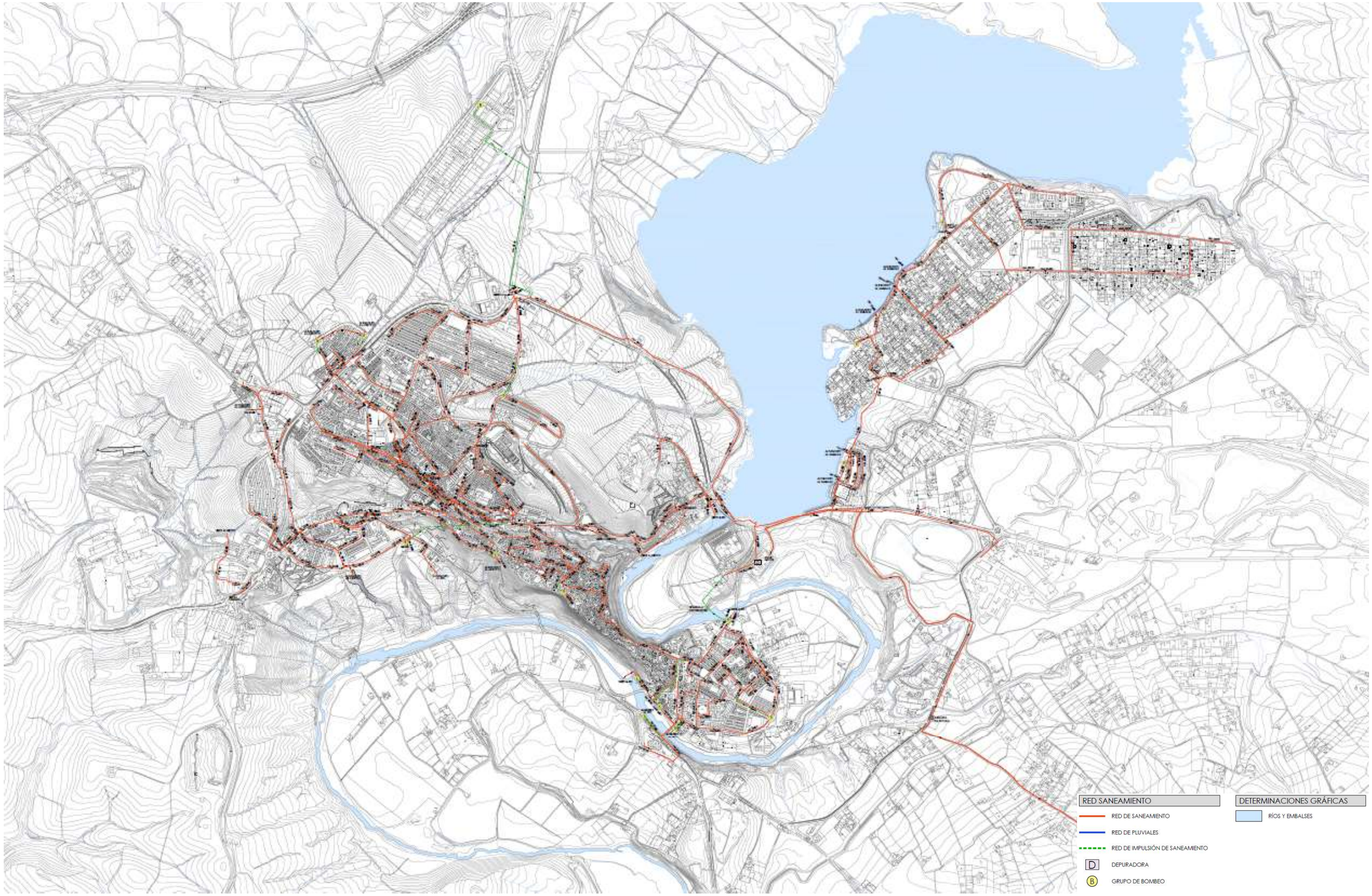
Respecto a los núcleos urbanos secundarios, al carecer de sistemas de depuración previos para los vertidos actuales, la presente revisión del planeamiento y las futuras intervenciones en la materia, deberán programar y ubicar las futuras infraestructuras que garanticen la correcta depuración y vertido a los cauces próximos, garantizando así el tratamiento adecuado de las aguas.

POTABILIZACIÓN

Se considera oportuno el análisis de aprovechamiento de la planta en desuso existente junto a la presa de Arcos para la potabilización de aguas pluviales y su aprovechamiento en el mantenimiento de instalaciones municipales.

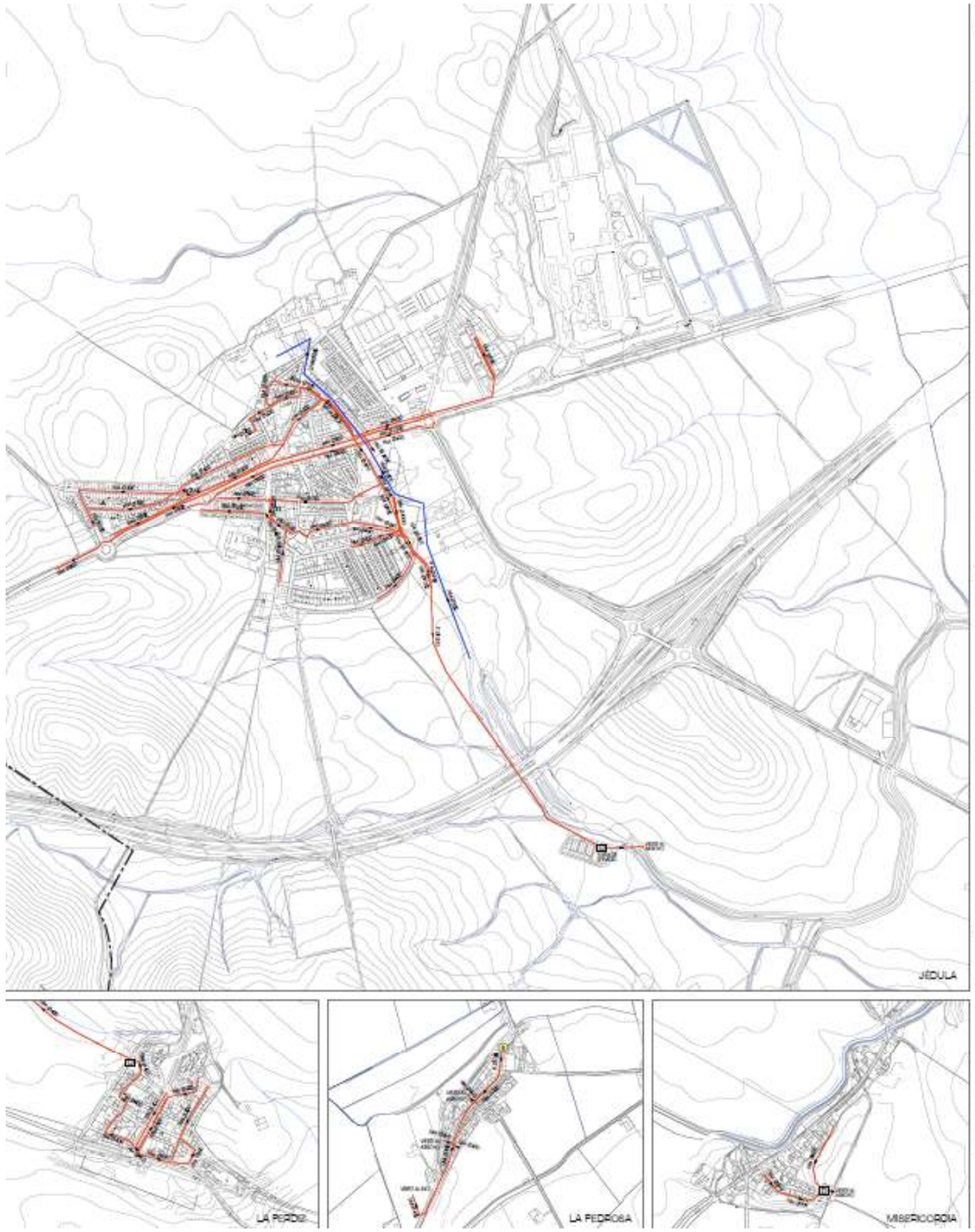
Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

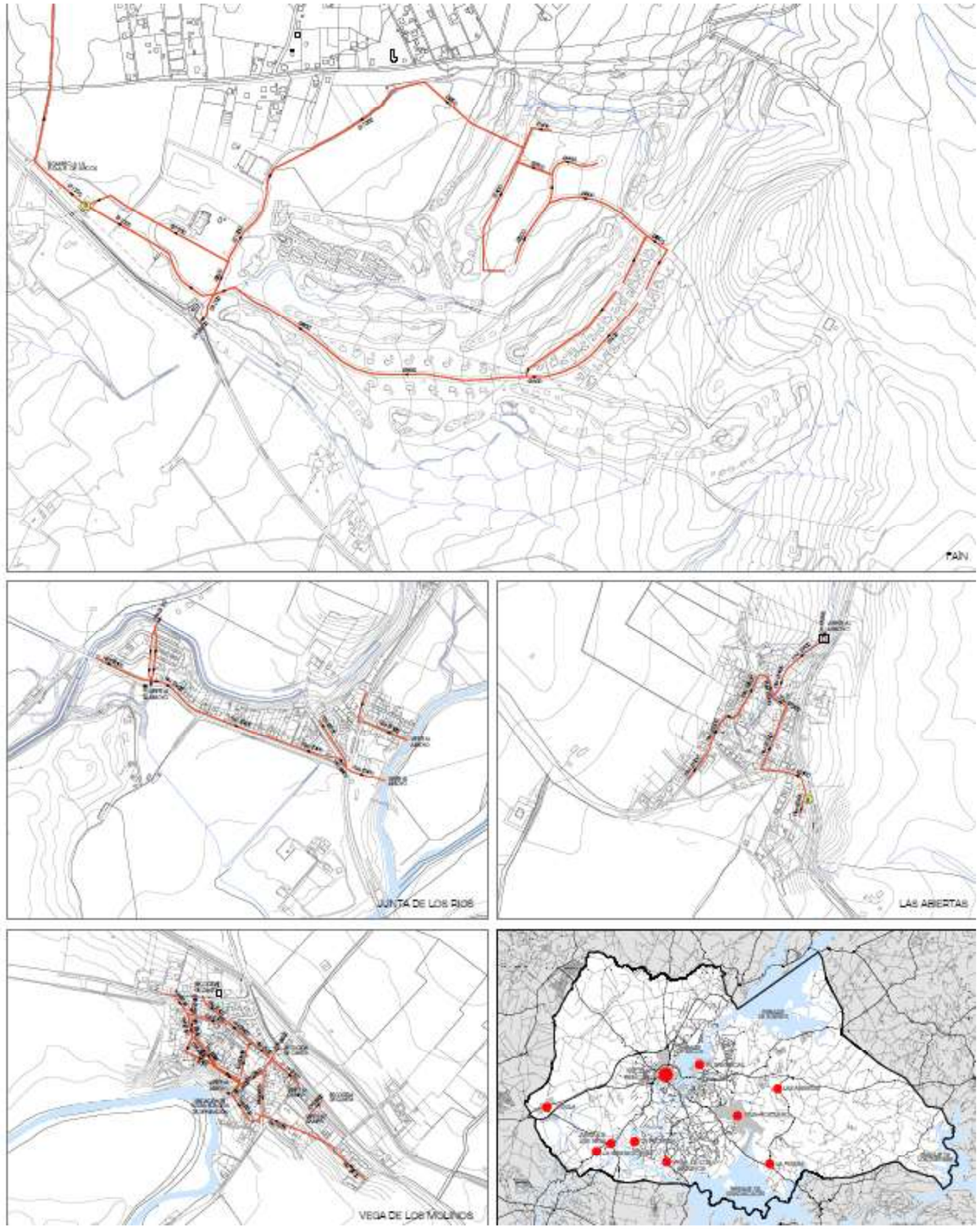
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

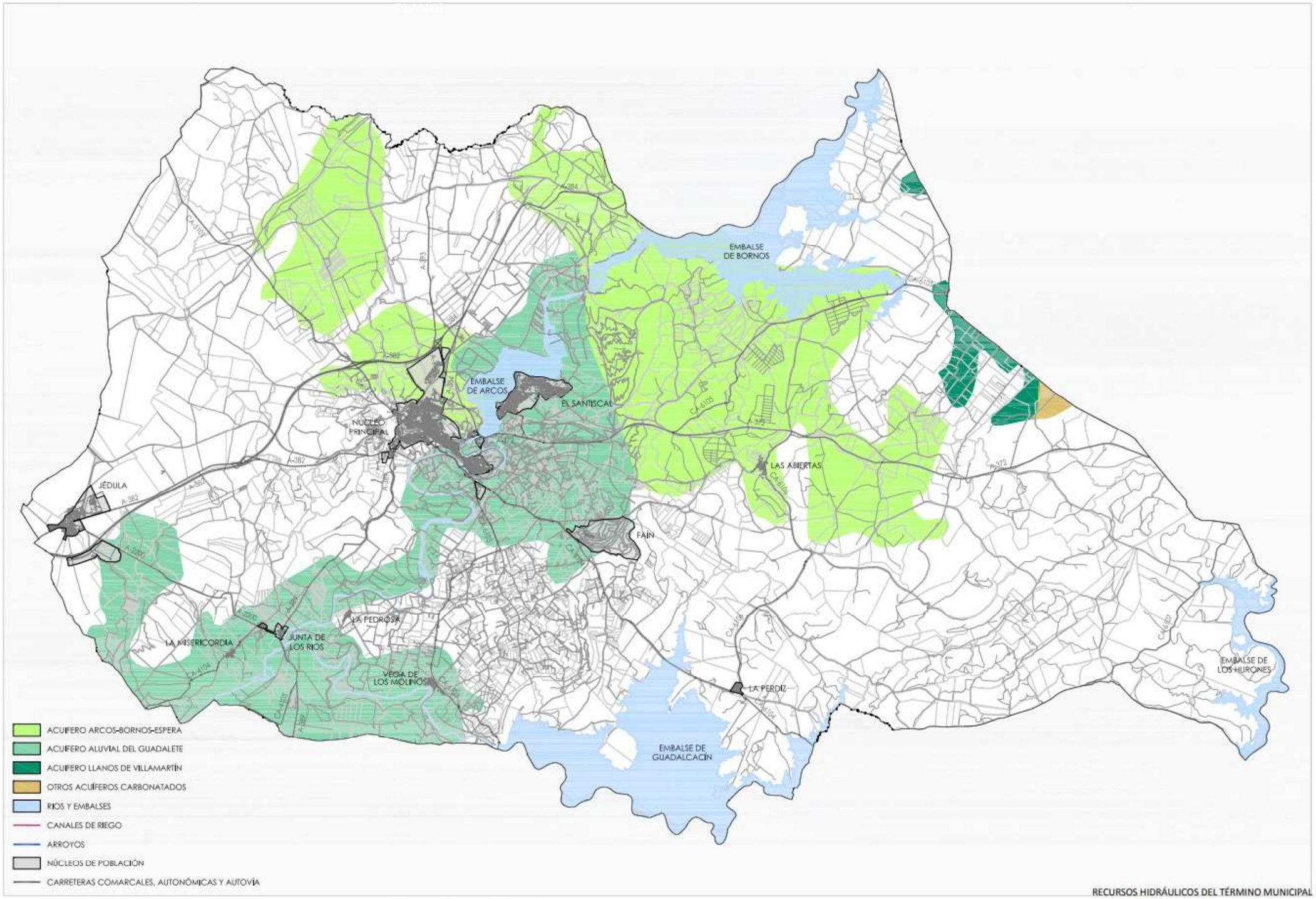
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.





Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



RECURSOS HIDRÁULICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Subestación Eléctrica



3.2 CICLO ATMÓSFERA

3.2.1 CICLO ENERGÍA_ENERGÍA ELÉCTRICA

En primer lugar, en cuanto a las redes principales de transportes de energía eléctrica, pertenecientes a Red Eléctrica de España, dentro del T.M. Arcos de la Frontera nos encontramos que discurren varias infraestructuras.
En sentido norte-sur se distribuye la línea de transporte de tensión de 400 kV, denominada Arcos-Puerto de la Luz, que desemboca en la Central Térmica de Ciclo Combinado incluida en el T.M. de Arcos. A partir de dicho punto, y en sentido norte, parten dos líneas distintas de 400 kV denominadas Arcos-Cabra y Arcos-Don Rodrigo.
También podemos localizar redes de transporte de REE con una tensión de 220 kV que discurren en sentido norte-sur hasta la Central Térmica de Ciclo Combinado en la red denominada Paternas-Arcos, además de la que discurre por las proximidades del núcleo urbano de Jédula denominada Cartuja-Don Rodrigo, igualmente en sentido norte-sur.
Por último, encontramos las líneas de transporte de 66 kV de tensión que se detallan:
- Barca-Tablellina: sentido oeste-este, hasta subestación de Tablellina en la zona sur del municipio, cercano a Junta de los Ríos.
- Tablellina-Guadalcacín: sentido oeste-este, desde subestación de Tablellina hasta subestación de Guadalcacín que continúa hasta la denominada Hurones.
- Bornos-Cuervo: sentido oeste-este, desde subestación en embalse de Bornos hasta subestación Cuervo.
- Bornos-Villamartín: en sentido norte-sur, desde subestación de embalse de Bornos hasta subestación de Villamartín.

SUBESTACIONES.

Todas estas líneas de transportes que recorren el territorio se comunican con las distintas subestaciones eléctricas que configuran el sistema energético que abastece los distintos municipios. Dentro del término municipal de Arcos encontramos varias subestaciones, ubicadas en distintas localizaciones y con las características que se detallan:

- Núcleo principal de Arcos, ubicada en suelo clasificado como urbano en el núcleo principal, para una tensión de 400/220 kV.
- Pantano de Bornos, situada en suelo clasificado como no urbanizable, junto a la presa denominada con el mismo nombre, para una tensión de 66 kV.
- Tablellina, situada en suelo clasificado como no urbanizable, ubicada entre los núcleos de Arcos y Junta de los Ríos, para una tensión de 660 kV.
- Pantano de Guadalcacín, situada en suelo clasificado como no urbanizable, junto a la presa denominada con el mismo nombre, para una tensión de 66 kV.
- Central Térmica de Iberdrola, situada en suelo clasificado como no urbanizable, junto a la Central Térmica de ciclo combinado ubicada en la zona sur del término municipal, para una tensión de 400 kV.

PRODUCCIÓN DE ENERGÍA.

En cuanto a la producción de energía encontramos dentro del municipio, en suelo clasificado como no urbanizable, la central de ciclo combinado propiedad de IBERDROLA GENERACIÓN S.A.U. con una capacidad de producción de 1.619 Mw.
En la zona del pantano de Bornos podemos encontrar también una central hidroeléctrica con capacidad de producción de 4,64 Mw.
Finalmente, identificamos dos puntos de producción de energía de tecnología procedente de la cogeneración situadas en dos industrias existentes en el municipio, que limitan con el núcleo principal en la zona oeste, en las fábricas de Bovedillas Cerámicas S.L. y Juanjo S.L, de 3,87 Mw y 1,98 MW respectivamente.
Relativo a la producción de dicha energía por medios no contaminantes, cabe destacar que únicamente se ha implantado un parque solar fotovoltaico en zona cercana a centro de ciclo combinado sin que hasta la fecha se hayan implantado otro tipo de instalaciones, ya sean eólicas o solares.

DISTRIBUCIÓN.

Respecto a la distribución de la energía, las redes de Media Tensión sobre el territorio se implantan una serie de infraestructuras, en su mayor parte aéreas para las barriadas periféricas o rurales y subterráneas para el núcleo principal, que dan servicio a los distintos Centros de Transformación localizados en las distintas zonas de suministro a partir de los cuales se expanden las redes de Baja Tensión.
Comprobamos que la forma en la que se expanden las redes en el plano anterior, en el que se representan las líneas eléctricas de media tensión y los transformadores correspondientes, hacen que el territorio con mayor cobertura eléctrica se localice en el abanico comprendido entre la zona este y sur del término municipal, donde se distribuye una extensa red de suministro eléctrico.
Para el resto de territorio, el trazado de las infraestructuras es lineal, dando suministro a la barriada de Jédula, en sentido oeste y hacia el norte, para distintas zonas puntuales. Cabe destacar como el abanico comprendido entre estos dos ejes norte-oeste, carece infraestructuras eléctricas dentro del municipio.
Las redes de distribución señaladas, en su gran mayoría pertenecen a la empresa Endesa que abarca la totalidad del municipio excepto la zona este entorno a la carretera Arcos-Algar, que pertenece a la empresa Luz Eléctrica Algar.
Como se aprecia en la documentación gráfica del presente documento, la zona de cobertura correspondiente a Luz Eléctrica Algar, carece de trazado de redes y puntos de transformación, debido a la imposibilidad y negativa de dicha empresa de facilitar la información requerida.

SUFICIENCIA Y PLANIFICACIÓN.

Tras las conversaciones mantenidas entre responsables municipales y técnicos de Endesa se informa que la **población actual** del municipio de Arcos, con las infraestructuras actuales, tiene garantizado el suministro eléctrico. Por el contrario, ningún crecimiento y/o desarrollo urbanístico presente y futuro, aún incluido el planeamiento municipal vigente, carece de posibilidad de suministro por parte de dicha empresa debido a las deficiencias que poseen las infraestructuras actuales y que limitan estas nuevas demandas.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.





Se nos informa por parte de ENDESA, que además del municipio de Arcos de la Frontera, toda la comarca que comprende la Sierra de Cádiz se encuentra en idénticas circunstancias, es decir, Alcalá del Valle, Algar, Algodonales, Arcos de la Frontera, Benaocaz, Bornos, El Bosque, El Gastor, Espera, Grazalema, Olvera, Prado del Rey, Puerto Serrano, Setenil de las Bodegas, Torre Alháquime, Ubrique, Villaluenga del Rosario, Villamartín y Zahara de la Sierra.
En respuesta a esta insuficiencia dotacional, se propone por parte de ENDESA la necesidad de creación de una nueva subestación eléctrica 22/66 KV para toda la Sierra de Cádiz con la siguiente justificación:

"La Sierra de Cádiz se alimenta en 66 kV desde las líneas Cartuja-Barca de la Florida y Santo Domingo-Cuervo-Bornos, y desde estas dos líneas se alimentan las subestaciones de Bornos, Villamartín, Algodonales, Olvera, Arcos, Guadalcacín, Hurones, Bosque y Ubrique (a donde llega otra línea desde la SE Buitreras.
Desde la red actual no es posible garantizar la conexión de los nuevos desarrollos previstos en todos los municipios de la Sierra, lo que hace necesario construir nuevas infraestructuras."
Entre todas las opciones barajadas por parte de la compañía para ampliar la capacidad del sistema eléctrico y por parte de este equipo redactor que ha analizado el estado y trazado de las infraestructuras existentes, se estima que tanto económica, como técnica, como urbanísticamente la mejor solución a las deficiencias planteadas que se considera con una viabilidad óptima es:
Nueva subestación 220/66 kV próxima a Jédula y nueva línea Jédula-Arcos.

Que en cualquier caso precisarían de la conformidad de REE, pero supondría una solución robusta y faseable para todos los municipios de la Sierra.

Esta ubicación propuesta por parte de la compañía y que estimamos como solución óptima, como se observa en el plano anterior y adjunto, se encuentra ubicada en punto estratégico pues su localización se encuentra a una distancia inferior a 1,5 Km de las dos líneas de 220 kV denominadas Cartuja-Don Rodrigo, red a la que debe conectarse la subestación de 220/66 kV prevista.

3.2.2 CICLO ENERGÍA_GAS NATURAL

En cuanto a las infraestructuras que podemos ubicar dentro del Término Municipal de Arcos relacionadas con hidrocarburos gaseosos, en primer lugar, deberemos distinguir las distintas instalaciones que constituyen el sistema gasista:
Red Básica de Transporte. Forman parte de la red básica de transporte:
Las Plantas de Licuefacción: transforman el gas natural al estado líquido para facilitar su almacenamiento y transporte en buques metaneros.
Las Plantas de Regasificación: transforman el gas natural líquido de los buques metaneros al estado gaseoso mediante la aportación de calor para introducirlo en la red de gasoductos.
Los Gasoductos de Transporte Primario: son aquellos cuya presión máxima de diseño es igual o superior a 60 bares.
Los Almacenamientos Subterráneos: almacenan gas en el subsuelo para asegurar la continuidad y suministro de gas en caso de fallo de los aprovisionamientos y modular la demanda. Generalmente son antiguos yacimientos.
Las Conexiones Internacionales: gasoductos que conectan el sistema gasista español con otros sistemas o con yacimientos en el exterior.
Red de Transporte Secundario: Forman parte de la red de transporte secundario aquellos cuya presión máxima de diseño está comprendida entre 60 y 16 bares.
Red de Distribución: Forman parte de la red de distribución los gasoductos cuya presión máxima de diseño sea igual o inferior a 16 bares, y aquello otros que, con independencia de su presión máxima de diseño, tengan por objeto conducir el gas a un único consumidor partiendo de un gasoducto de la red básica o de transporte secundario.
Dicho sistema posee, respecto al territorio andaluz, un total de 1.886 Km de gaseoductos de transporte primario y 223 en secundario, además de un total de 13 instalaciones repartidas por el territorio autonómico destinadas a:

Plantas de regasificación:	1
Estaciones de compresión:	2
Yacimientos:	8
Conexiones internacionales:	2

Respecto a las infraestructuras destinadas a canalización de gas, dentro de los límites del Término Municipal de Arcos de la Frontera podemos identificar el trazado de la red básica de transporte denominada gaseoducto Tarifa-Córdoba que posee una longitud aproximada de 329,41 km., una sección de 48" de diámetro y 80 bar de presión enterrado a 1,5 metros de profundidad. Tiene origen en la conexión internacional del MAGREB situada en la zona de Zahara de los Atunes y finalización en la estación de compresión y transporte localizada próxima a la ciudad de Córdoba. Dicha red posee una longitud aproximada en la provincia de Cádiz de 162,42 km, de los que más de 25 km se encuentran incluidos en el T.M. de Arcos de la Frontera.
Desde esta red básica, dentro del T.M. de Arcos de la Frontera, se derivan otras canalizaciones de gas desde el punto de distribución situado en el p.k. 5, junto a la carretera A-389, en sentido oeste hacia Jerez de la Frontera, saliendo de la posición K11 con una sección de 10" de diámetro y 80 bar de presión enterrado a 1,2 metros de profundidad.
De dicha posición, denominada K11, parte en sentido sur hacia la CTCC de Arcos ramal de 24" de diámetro y 80 bar de presión enterrado a 1,2 metros de profundidad.
Además, desde K11 en sentido norte hacia el núcleo urbanos de Arcos parte ramal y en la zona norte que circunda el núcleo de Arcos, desde punto denominado K13, se encuentra otra derivación en sentido sur hacia el propio núcleo urbano.
Respecto a las redes de distribución, que parten desde esta red básica de transporte, nos encontramos las canalizaciones ejecutadas por Endesa-Gas que dan servicio a la zona norte del núcleo urbano de Arcos y que abarca el P.I. El Peral, travesía urbana (antigua carretera A-382), y nuevas urbanizaciones en zona norte tales como SUP-8 y SUNP-3.
También posee redes gasistas las instalaciones ejecutadas entorno al complejo turístico-residencial que forma Arcos Garden, situado en la zona

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.





Modelos de Luminarias









este, junto a carretera Arcos-Algar (CA-6104), aunque éstas de carácter autónomo pues no se conectan a la red básica de transporte mencionada.
Como podemos observar en los planos adjuntos, dentro el municipio de Arcos posee dentro de sus límites un total de dos instalaciones de cogeneración, situadas en las instalaciones de Bovedillas Cerámicas S.L. y Juanjo S.L, con un total de 1,92 y 1,98 MW respectivamente, ubicadas junto a antigua carretera A-382 y limitando en la zona oeste con el núcleo urbano.
En cuanto a las infraestructuras previstas o planificadas que afecten al municipio de Arcos, a diferencia de la generación y la distribución, la planificación de la red de transporte es realizada por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, con la colaboración de las Comunidades Autónomas y finalmente aprobada por el Consejo de Ministros y el Congreso de los Diputados. El documento de planificación actualmente vigente se publicó en mayo de 2008 y recoge las actuaciones a realizar hasta el año 2016 en cuanto a la red de transporte.
Actualmente, en base al Real Decreto-Ley 13/2012 (BOE de 31 de marzo de 2012), hasta la aprobación de una nueva planificación está suspendida la tramitación de los nuevos gasoductos de transporte, así como las estaciones de regulación y medida, pendientes de obtener o solicitar la autorización administrativa, que no se consideren compromisos internacionales o económicamente rentables para el sistema, por el incremento de la demanda asociada.
Comprobamos como la planificación aprobada por estas administraciones no proyecta la ejecución de nuevas infraestructuras básicas dentro del T.M. de Arcos.

Respecto a la suficiencia de las redes de distribución, se comprueba como en la Plan Director que Endasa-Gas elabora se proyecta la expansión de éstas a las zonas urbanas tanto del núcleo principal como de El Santiscal.
En la cartografía disponible que facilita la Agencia Andaluza de la Energía, perteneciente a la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, en cuanto al sistema gasista, encontramos además que gran parte de la extensión superficial de la zona este del municipio posee concesiones para prospecciones de gas, sin que se detallen más datos.

3.2.3 CICLO ENERGÍA_GASES EFECTO INVERNADERO

Se aborda el análisis del balance neto de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en el municipio de Arcos de la Frontera, con estimación de emisiones equivalentes de CO_2 (CO_2-eq) y en la capacidad de absorción de los sumideros naturales de carbono presentes en su término municipal. La información contenida es parte integrante del presente documento urbanístico y constituye base técnica para la toma de decisiones en materia de sostenibilidad territorial, planificación ecológica y mitigación climática.

2. Estimación de emisiones de gases de efecto invernadero

2.1 Fuentes emisoras
Las principales fuentes de emisión de GEI en Arcos de la Frontera se agrupan en los siguientes sectores:
Transporte: tráfico rodado intraurbano e interurbano.
Edificación: consumo energético residencial y terciario.
Agricultura y ganadería: fertilización, fermentación entérica y gestión de estiércoles.
Procesos industriales y gestión de residuos.
2.2 Cálculo estimado de emisiones (año de referencia: 2023)

Sector	Emisiones estimadas (t CO_2-eq/año)
Transporte	21.500
Consumo energético en edificios	9.800
Agricultura y ganadería	7.400
Residuos y tratamiento de aguas	1.200
Total estimado	39.900

Fuente: elaboración propia a partir de factores de emisión del MITECO y estimaciones locales de consumo y actividad.

3. Sumideros de carbono en la ciudad
Los sumideros naturales de carbono desempeñan un papel fundamental en la compensación parcial de las emisiones antropogénicas. Se analizan a

3.3 Parques urbanos y periurbanos
Los espacios verdes urbanos incluyen el Parque de la Verbena, zonas ajardinadas del Casco Histórico, y el parque periurbano de La Plata.

Espacio verde	**Superficie (ha)**	**Captura estimada (t CO_2/año)**
Parques urbanos (total)	35	70
Parque periurbano La Plata	80	160
Subtotal espacios verdes	115	230

4. Balance de carbono municipal
Se estima un total de 39.900 t CO_2-eq/año de emisiones frente a una capacidad de absorción aproximada de 6.694 t CO_2/año, lo que representa una compensación del 16,8 % de las emisiones locales.

Concepto	**Valor estimado (t CO_2/año)**
Emisiones brutas	39.900
Captura total por sumideros	6.694
Emisiones netas	33.206

Los núcleos urbanos de Arcos de la Frontera presentan un desequilibrio significativo entre emisiones y capacidad de captura de GEI. Se considera que existe un déficit de áreas verdes: que debe compensarse con incremento de la superficie de parques urbanos y periurbanos.

3.2.4 CICLO ENERGÍA_ALUMBRADO PÚBLICO

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Actualmente el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera realiza con sus propios medios las labores de gestión, explotación y conservación de las instalaciones de Alumbrando Público, junto a las fuentes públicas y la iluminación de los monumentos y otros elementos ornamentales de la ciudad.

En este sentido, se destaca que el Ayuntamiento no posee inventario de los trazados de redes y puntos de luz del alumbrado público, correspondiendo dicha información a los proyectos técnicos que desarrollan los nuevos sectores o urbanizaciones y de redes de nueva ejecución.

En todo el municipio se observa que el alumbrado público presenta una gran dispersión y variabilidad de soluciones en cuanto a la tipología y características de las instalaciones, criterios de iluminación del viario, niveles de iluminación general de los viales y espacios públicos.

Aun existiendo la variedad de tipologías citada, nos encontramos que la mayor parte de estas infraestructuras de iluminación implantadas en los núcleos urbanos están formadas por el modelo "villa", constituida por material de fundición ya sea sobre pared o sobre báculo con uno, dos o tres luminarias.

El resto, está formado por báculos de acero galvanizado en viales principales y accesos, y otras tipologías muy diversas en puntos muy localizados como en travesía de Jédula, zonas destinadas a espacios libres y otros.

En general, los viales y espacios públicos presentan un deficiente nivel de iluminación, y la conservación ordinaria de las instalaciones tiene problemas para realizar un mantenimiento correcto y eficaz de las instalaciones en servicio. Un aspecto a resaltar en la relación entre el débil nivel de iluminación que presentan muchas calles, y su correlación con la sensación de falta de seguridad.

Otro déficit importante afecta a la calidad y eficiencia de las instalaciones de alumbrado público, presentando en muchos casos una elevada antigüedad de las instalaciones, con puntos de luz que en muchos casos son prácticamente obsoletos, y escasa eficiencia energética.

No existen Ordenanzas Municipales que establezcan los criterios medioambientales a la hora de decidir la distribución de los puntos de iluminación, la potencia luminosa de éstos, las características técnicas de los soportes y de las luminarias, etc. en orden a mejorar las condiciones estéticas y energéticas del servicio.

En relación a la estética, es necesario señalar que muchas zonas se han desarrollado sin criterios objetivos, originado por el crecimiento indiscriminado y diseminado que se ha producido en la ciudad, comentado varias veces en todo el documento. Esto provoca que en un mismo viario coexistan báculos o luminarias de diferentes tipos y marcas comerciales.

La solución a largo plazo de estos problemas, pasa por adoptar tres medidas fundamentales:

a) Fijar criterios mínimos, tanto luminotécnicos como de instalación y sistemas de ahorro energético.

b) Implantación, desarrollo y control del "Plan Energético Municipal", proponiéndose para ello los acuerdos y convenios necesarios con la Agencia Andaluza de la Energía (actualmente SOLEAN) y creando la figura del gestor energético municipal.

c) Las nuevas instalaciones han de contar para su recepción por el Ayuntamiento, con la garantía del equilibrio energético por medio de sistemas de energía renovable conectados a la red.

3.2.5 EL SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES

LAS INSTALACIONES DE TELEFONÍA POR CABLE.

La red de telecomunicaciones implantada dentro del término municipal, en su totalidad de la Compañía Telefónica de España, consta de dos infraestructuras diferenciadas:

- Las redes tanto subterráneas como aéreas.

- Las centrales telefónicas.

Respecto a las centrales, encontramos como todas las redes se gestionan actualmente desde dos centrales destinadas a tal fin. La primera situada en el núcleo principal de Arcos de la Frontera, en la C/ Filipinas, y la segunda en la C/ San José Obrero, en el núcleo urbano de Jédula.

Hasta dichas centralitas acometen las infraestructuras generales de telecomunicación desde los distintos puntos de distribución, expandiéndose a continuación por los núcleos urbanos hasta los puntos de consumo. Esta distribución urbana se realiza mediante canalizaciones subterráneas bajo los viales públicos y sobre cableado grapeado por las fachadas de las edificaciones existentes.

Por contra, en los núcleos rurales, la distribución se realiza mediante cableado aéreo sobre postes de madera y/o metálicos, además de grapeado por las edificaciones que puedan albergar.

LA TELEFONÍA MÓVIL Y LAS ANTENAS DE COMUNICACIÓN

El Término Municipal de Arcos, dada su extensión y su topografía irregular, con serranías de gran elevación, han originado la proliferación de elementos receptores y emisores de las redes de telefonía móvil de las distintas empresas operadores.

Con estas circunstancias, podemos identificar de gran diversidad de mástiles contenedores de antenas de telecomunicaciones situadas de manera muy dispersa pertenecientes a varias operadoras y que pueden identificarse de la forma que recoge la planimetría que se adjunta. Respecto a la titularidad de éstas, se describe a continuación, en base a los distintos operadores, la ubicación de aquellas instalaciones de las que se tienen datos y/o pueden identificarse visualmente.

AXION AV. PONCE DE LEÓN

LAS CANTERAS

ORANGE BDA. LA PAZ

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

CEMENTERIO

LOS CABEZUELOS

LAS ENCINILLAS

VODAFONE LOS CABEZUELOS

BDA. LA PAZ

YOIGO C/ FILIPINAS

LOS CABEZUELOS

MOVISTAR AV. PONCE DE LEÓN

LOS CABEZUELOS

PZ. AYUNTAMIENTO

C/ FILIPINAS

El amplio desarrollo que ha tenido la telefonía móvil en todo el país, está provocando en las ciudades la aparición de un nuevo problema hasta ahora no considerado dentro del urbanismo: la implantación de antenas de telecomunicación como instalaciones necesarias para el desarrollo de las infraestructuras sin cable.

En cuanto al PGOU de Arcos, en vigor desde el año 1.995, se comprueba cómo no es establece regulación específica respecto las condiciones técnicas, paisajísticas o urbanísticas de dichas instalaciones, quedando por tanto un vacío legislativo que deberá resolver el documento de revisión que nos ocupa.

En este sentido, cabe señalar que el Ayuntamiento de Arcos posee ordenanza reguladora en vigor desde su publicación en BOP de fecha 25/05/2004, cuya aplicación hasta la fecha ha sido nula por cuanto ninguno de los operadores señalados ha procedido a su adaptación o regulación conforme a lo establecido en dicha ordenanza.

No podemos obviar en este apartado la conflictividad que genera la implantación e instalación de estas infraestructuras tanto de la población afectada en sus proximidades como en entornos más amplios. Por este motivo y dado que la regulación actual, como ya se ha expuesto, no establece determinaciones en cuanto a ubicación y tipologías, deberá ser el nuevo documento de planeamiento el que establezca las consideraciones oportunas en colaboración con equipo técnico capacitado.

Cabe señalar que alguna de estas compañías ha procedido a iniciar la tramitación de sus correspondientes planes de implantación, aún sin aprobar por este ayuntamiento, en los que se señalan tanto las instalaciones actuales como las futuras. Del análisis de dichos documentos se comprueba como las distintas compañías consideran suficientes las infraestructuras actuales ya que las nuevas propuestas son de muy escasa entidad y cantidad.

3.3 CICLO DE LA LITOSFERA

3.3.1 RECOGIDA RESIDUOS URBANOS

Se consideran residuos urbanos aquellos generados por los habitantes de una ciudad no solo como desecho directo, sino también como resultado de las actividades que en ella se desarrollan. Esta definición abarca los residuos típicos generados en un núcleo urbano: residuos domésticos, viarios, comerciales, de mercado, industriales y sanitarios.

Bajo estos criterios, el índice de generación de residuos por persona al día se refiere a la cantidad de desechos sólidos urbanos que, en promedio, corresponde a cada habitante de una localidad. Este indicador se calcula dividiendo el volumen total de residuos producidos entre la población real del municipio.

Dicho índice varía en función de factores como el nivel de vida, el tamaño y características del entorno (si es urbano o rural), así como por la estacionalidad. Según el Plan Nacional de Residuos Urbanos 2008-2015, en España se estima que cada persona genera más de 1,5 kg de residuos al día.

En otros contextos internacionales, estos valores difieren: en el norte de Europa las cifras oscilan entre 1,5 y 2,5 kg por habitante y día; en Estados Unidos rondan los 2 kg diarios, alcanzando los 3 kg en áreas urbanas de gran tamaño; mientras que en regiones de América del Sur los datos bajan considerablemente, situándose entre 0,4 y 0,8 kg por habitante y día.

De acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, aprobado en noviembre de 2010 por el Consejo de Gobierno, la generación anual de residuos urbanos se estimó en 4.972.248 toneladas métricas, lo que equivale a una media diaria de 1,66 kg de residuos por habitante.

Por su parte, el Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos para la provincia de Cádiz establece que en la comarca de la Sierra la producción promedio de residuos sólidos urbanos domiciliarios es de 1 kg por habitante y día, tomando en cuenta la población censada en la zona.

Como los datos específicos por zonas y rutas sólo están disponibles desde 2003, se analizarán las cantidades pesadas correspondientes a los años 2004, 2008 y 2012, coincidiendo con la evolución demográfica de los núcleos y entidades poblacionales descrita previamente. A partir de 2003, el registro del peso de los camiones de recogida ha permitido evaluar la adecuación y capacidad de las infraestructuras existentes.

Las cantidades de residuos sólidos urbanos recolectados por los servicios municipales durante esos años se han registrado en tablas específicas, detallando el volumen total mensual, el promedio diario mensual, y el porcentaje que representa cada mes respecto al total anual de residuos. Además, estos datos se ilustran mediante gráficos que muestran claramente un aumento en la generación de residuos desde mayo hasta septiembre, alcanzando su punto máximo en agosto.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Considerando estas particularidades y la variedad en el patrón de ocupación de la ciudad, resulta imprescindible distinguir entre las zonas con carácter urbano, que presentan mayor densidad y diversidad de usos, y las áreas de menor densidad, compuestas principalmente por viviendas unifamiliares con rasgos rurbanos, donde la producción de residuos se incrementa por materiales propios de parcelas, como césped o productos de huerta.

La estimación de la producción de residuos resulta compleja y se fundamenta en gran medida en la experiencia práctica. Según los datos proporcionados por los servicios municipales gestionados por la empresa Ecoreciclaje en Arcos, para el núcleo principal de Arcos, basado en las pesadas registradas en las rutas correspondientes (Casco, Barrio Alto y zona urbana del Barrio Bajo), la producción diaria por habitante durante los nueve años estudiados se sitúa entre 0,78 y 0,88 kg/hab/día. En cuanto al resto de los núcleos de población, las cifras oscilan entre 0,90 y 1,20 kg/hab/día, tomando como referencia las rutas del Barrio Bajo (zona urbana) y Barriadas (zona urbana). Finalmente, en las áreas más extensas y de carácter rurbano, correspondientes a las partes diseminadas de las rutas Barrio Bajo y Barriadas, la producción varía entre 1,10 y 1,30 kg/hab/día.

Tomando como referencia la cantidad de residuos recogidos en 2012, que fue de 13.039.790 kg anuales, y considerando una producción diaria promedio de 0,88 kg por persona, se estima una población de hecho de aproximadamente 40.369 habitantes. Esta cifra supera en cerca de 8.952 personas a los 31.417 habitantes empadronados oficialmente ese año, lo que representa un incremento cercano al 28% respecto a la población registrada.

En relación con años anteriores, en 2008 se recogieron 14.680.750 kg de residuos anuales y, con una producción diaria de 0,96 kg por habitante, la población real estimada alcanzó los 41.687 habitantes. Esto implica un excedente de 10.580 personas frente a los 31.107 registrados oficialmente, es decir, un 34% más que la cifra oficial. Para 2004, con una recogida anual de 14.576.556 kg y una producción diaria estimada en 1,05 kg por habitante, la población de hecho se calculó en 38.143 habitantes, superando en 9.064 a los 29.079 censados, lo que supone aproximadamente un 31% adicional sobre el registro oficial.

El aumento de la población real registrado en 2008 se vincula con la etapa de mayor auge en la construcción en Arcos de la Frontera, mientras que para 2012, en pleno contexto de crisis económica, dicho crecimiento se reduce notablemente. Por ello, se puede estimar que la población no registrada oficialmente en Arcos ronda aproximadamente el 25% de la población censada. Así, en 2013, con una población oficial de 31.410 habitantes, se calcula una población no censada cercana a 7.853 personas, resultando en una población de hecho total aproximada de 39.263 habitantes.

Actualmente los servicios de recogida de residuos urbanos en el municipio de Arcos de la Frontera, así como su gestión y tratamiento, son responsabilidad del Ayuntamiento a través de la empresa ECORECICLAJES DE ARCOS S.L., abarcando la totalidad del núcleo urbano, las barriadas o núcleos secundarios y algunas barriadas o asentamientos rurales.

En cuanto a recogida y gestión de residuos, dichos servicios municipales actualmente tienen por cometido los que se detallan:

a) RECOGIDA ORGÁNICA Y FRACCIÓN RESTO.

El servicio de recogida orgánica de los residuos sólidos urbanos comprenderá las operaciones de recogida de residuos orgánicos de carácter domiciliario, procedentes de viviendas, edificios, comercios y servicios, almacenados en un único contenedor.

Definimos como fracción resto, aquella cuya procedencia es la indicada anteriormente, y está compuesta por materia orgánica y otros residuos que queden al separar los residuos objeto de otras recogidas electivas.

La recogida domiciliaria de la fracción resto se hace dividiendo el término municipal de ARCOS DE LA FRONTERA, en tres zonas:

ZONA A que comprende: El casco histórico de ARCOS DE LA FRONTERA. La recogida se hace diariamente en horario nocturno, incluido domingos y festivos, sin que en ningún caso pueda haber más de un día sin servicio. La recogida se efectuará mediante el sistema de bolseo, debido a las especiales características de esta zona.

Zonas de bolseo actuales.:

Casco Histórico desde Cuesta de Belén hasta Arco de Matrera.

Calle Alta.

Es en esta zona donde únicamente se localizan 12 puntos de recogida de residuos urbanos soterrados, ubicados en las zonas inmediatas a Biblioteca, Paseo de Boliches, Sindicato, Camino de Bornos y Av. Miguel Mancheño.

La ubicación de éstos queda reflejada en los planos de información correspondientes, compartiendo en algunos casos espacio con otros contenedores de recogida de residuos selectivos como papel/cartón, vidrio o envases de plástico.

ZONA B que comprende el resto del casco urbano de ARCOS DE LA FRONTERA. La recogida se hace diariamente en horario nocturno, incluido domingos y festivos, sin que en ningún caso pueda haber más de un día sin servicio.

ZONA C que comprende las Barriadas rurales, asentamientos y núcleos diseminados de Santiscal, Jédula, Junta de los Ríos, La Pedrosa, Vega de los Molinos, La Perdiz, Las Abiertas, Las Sierpes, Santa Cecilia, El Guijo, El Romeral, Cuesta de la Rosa y Barriada Misericordia. La recogida se hace diariamente en horario diurno, sin que en ningún caso pueda haber más de un día sin servicio.

Tanto la ubicación de los contenedores como el recorrido que realizan los vehículos destinados a la recogida de estos residuos se detallan en el plano correspondiente de información.

b) TRANSPORTE DE R.S.U.

El servicio de transporte de R.S.U. comprenderá la operación de transportar cada tipo de residuo recogido a la planta de transferencia.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Contenedores en Superficie



Contenedores Soterrados

Figura 6:Distribución de municipios con puntos limpios en Andalucía



Respecto al vertido de estos residuos urbanos, encontramos que actualmente el municipio de Arcos de la Frontera, en aplicación del PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010-2019 (Aprobado en Consejo de Gobierno de 02/11/2010), se encuentra incluido en el área de influencia de la Planta de Reciclaje y Compostaje de Las Calandrias, situada en el T.M. de Jerez de la Frontera.

c) RECOGIDA SELECTIVA.

Además de la recogida orgánica y de la fracción resto, existirán recogidas selectivas que comprenderán las siguientes operaciones:

Recogida de envases.

Recogida de papel-cartón.

Recogida de vidrio.

El intervalo de recogida de estos residuos, en sus respectivos contenedores o puntos habilitados, actualmente está regulado en una frecuencia de:

3 días/ semana para envases.

5 días/semana para papel-cartón.

2 días/semana para vidrio.

La ubicación de los distintos tipos de contenedores señalados se identifica en el plano de información correspondiente.

Respecto a la recogida selectiva de estos elementos, así como su gestión, valorización y reciclado, se asigna a distintos organismos y/o empresas mediante los convenios oportunos con el Excmo. Ayuntamiento de Arcos.

En cuanto a los envases de papel-cartón, plástico, cartón para bebidas y metálicos, con fecha 17 de marzo de 2.008, se suscribe el convenio con la entidad Ecoembalajes España S.A., en los términos que recoge dicho documento.

Para el vídrio depositado en los respectivos contenedores, con fecha 27 de junio de 2.008, se formaliza convenio con la entidad Sociedad Ecológica para el Reclado de los Envases de Vidrio, con las estipulaciones reflejadas en el mismo.

d) OTROS SERVICIOS DE RECOGIDA

Por último, existirán otros servicios de recogida, referentes a recogidas diferenciadas que comprenderán las siguientes operaciones:

Recogida de residuos voluminosos (muebles y enseres domésticos).

Recogida de pilas usadas y productos de cierta peligrosidad del hogar.

Recogida residuos vegetales.

Ropas y calzado.

La mayoría de estos elementos de recogida de residuos que se han descrito, se encuentran situados sobre la vía pública en los distintos espacios habilitados para tal cometido, ya sea sobre acerado o calzada. En tales ubicaciones, encontramos que generalmente se localizan contenedores de residuos urbanos orgánicos, en mayor o menor cantidad, a los que se les añaden los distintos tipos de recogida selectiva, dependiendo de las localizaciones.

En ocasiones y ubicaciones contadas, podemos identificar como en determinados puntos de la ciudad se aglutinan todos los contenedores descritos como se puede observar en foto adjunta.

Aunque la recogidas de residuos en la totalidad del municipio se realiza mediante contenedores sobre superficie, en el núcleo de Arcos podemos localizar cinco puntos distintos en los que los distintos tipos de contenedores se ubican bajo rasante. Dichas ubicaciones y tipologías se detallan en el cuadro adjunto:

NUMERO	UBICACIÓN	N. TOTAL CONTENEDORES	RESID. URB.	PAPEL/CARTÓN	VIDRIO	ENV. PLÁSTICOS
1	BIBLIOTECA	5	2	1	1	1
2	PASEO BOLICHES	4	3	-	-	1
3	SINDICATO	5	2	1	1	1
4	CAMINO DE BORNOS	3	2	1	-	-
5	AV. MIGUEL MANCHEÑO	6	3	1	1	1

e) PUNTO LIMPIO

Consiste en las operaciones de recogida, clasificación, transporte y gestión de ciertos tipos de residuos que, bien por ser reciclables, por su configuración o volumen, o por estar considerados como peligrosos, no es conveniente que se gestionen como el resto de basuras domésticas.

El punto limpio está destinado a recibir previamente seleccionados, ciertos tipos de residuos que, bien por ser reciclables, por su configuración o volumen, o bien por estar considerados como peligrosos, no conveniente que se gestionen con el resto de las basuras domésticas.

Son objeto del punto limpio, entre otros, los siguientes:

Evitar el vertido incontrolado de residuos

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto

DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Gestionar correctamente los residuos peligrosos generados en el hogar.

Reducir el volumen de residuos sin tratar y eliminar los vertederos incontrolados.

Realizar una correcta segregación de los materiales valorizables.

Recuperar los materiales contenidos en los residuos para su reciclaje directo.

Fomentar los programas de sensibilización y formación ambiental.

Las instalaciones del punto limpio, ubicadas en ctra. Jerez-Ronda sobre parcela de 6.530 m2, se detalla su ubicación en el plano de información correspondiente, está formada por una oficina, aseos, vestuarios, zonas de aparcamiento, balsa para riego e incendios, zonas de descarga y acopio, y una nave almacén-taller, en él se depositan los distintos materiales y se hace la transferencia a los gestores autorizados.

Dichas instalaciones están incluidas en el PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010-2019 (Aprobado en Consejo de Gobierno de 02/11/2010) y cuyo plano de identificación se adjunta.

f) CONTENERIZACION

Consiste en las operaciones de limpieza, mantenimiento, conservación y reposición de recipientes normalizados de la recogida de residuos.

VERTIDOS.

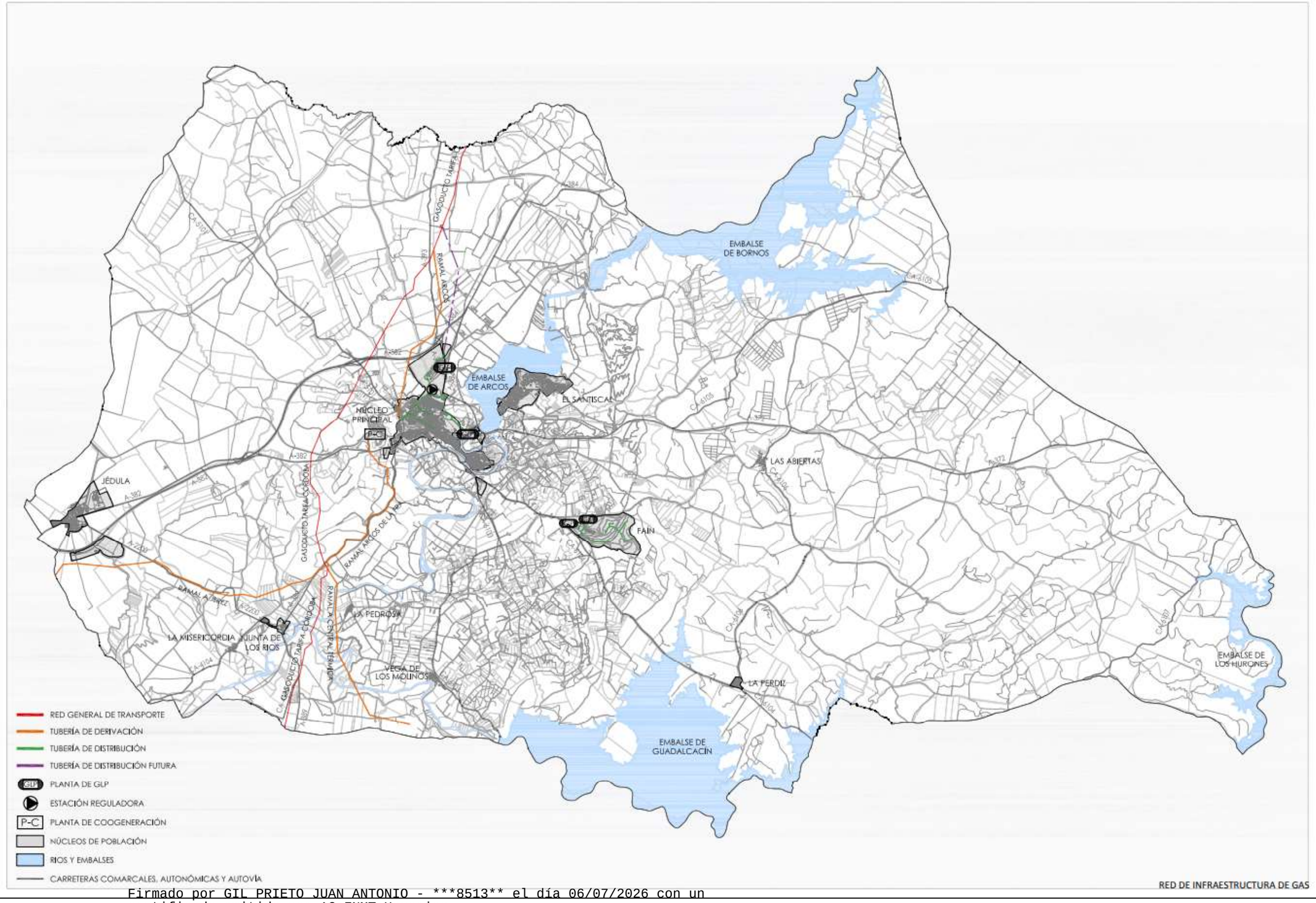
Respecto a los vertidos de residuos, como se ha descrito, procedentes de los sólidos domésticos, comerciales no peligrosos e industriales asimilables a domésticos, así como los gestionados por el punto limpio en funcionamiento, por aplicación del Plan Director son derivados a la planta de Las Calandrias perteneciente al T.M. de Jerez de la Frontera.

En cuanto a los residuos procedentes de la construcción y demolición (RCD), por aplicación del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, deben ser valorizados y depositados en vertedero conforme a las determinaciones del mismo.

El municipio de Arcos de la Frontera posee espacio habilitado, en cumplimiento de la legislación citada anteriormente, para la recogida de los RCD en zona denominada Sierra Valleja aunque actualmente no se encuentra en funcionamiento al estar clausurado por la Consejería de Medio Ambiente y redactándose el correspondiente proyecto de sellado para su restauración futura y por consiguiente en desuso.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

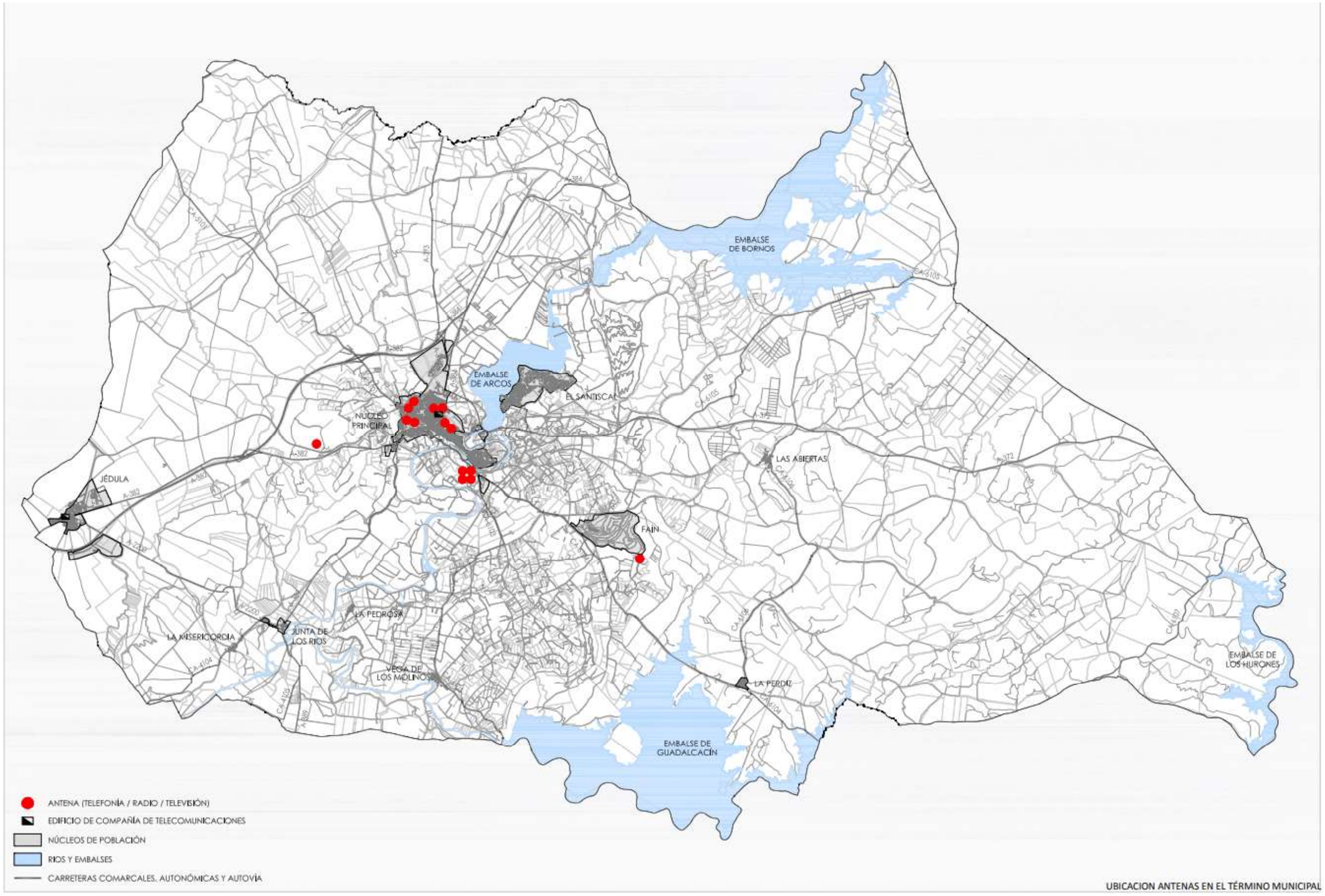
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



RED DE INFRAESTRUCTURA DE GAS

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

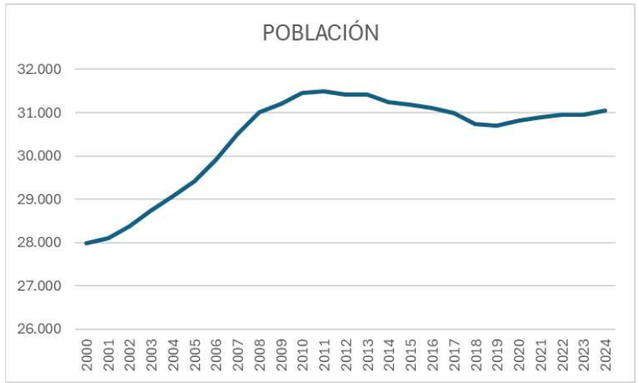


UBICACION ANTENAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

	POBLACIÓN
2024	31.046
2023	30.953
2022	30.953
2021	30.902
2020	30.818
2019	30.700
2018	30.741
2017	30.983
2016	31.114
2015	31.193
2014	31.250
2013	31.410
2012	31.417
2011	31.496
2010	31.449
2009	31.210
2008	31.017
2007	30.508
2006	29.905
2005	29.420
2004	29.079
2003	28.735
2002	28.369
2001	28.104
2000	27.979



4 VECTOR SOCIAL

El vector social comprende aquellos aspectos relacionados con los derechos vinculados a la sociedad que habita un territorio.

El municipio de Arcos de la Frontera dispone en la actualidad de una superficie total de 527,93 km², lo que lo sitúa como el segundo término municipal de mayor extensión dentro de la provincia de Cádiz. La población censada a fecha 1 de enero de 2024 asciende a aproximadamente 31.046 habitantes.

4.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: EVOLUCIÓN, ESTRUCTURA Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

Arcos de la Frontera, municipio gaditano de notable relevancia histórica y territorial, ha experimentado en las últimas décadas importantes transformaciones sociales, económicas y demográficas. Su posición estratégica, su patrimonio histórico-artístico y su entorno natural privilegiado convierten a esta localidad en un espacio de especial interés para la planificación urbanística y territorial. Este informe analiza detalladamente la evolución, composición y dinámica de su población con el objetivo de aportar una base técnica sólida para decisiones de planificación.

CONTEXTO GEOGRÁFICO Y TERRITORIAL

Situado en el noreste de la provincia de Cádiz, Arcos de la Frontera constituye la puerta de entrada a la Sierra de Cádiz. Con una superficie de aproximadamente 528 km², su término municipal es uno de los más extensos de la provincia. El núcleo urbano principal se asienta sobre una peña que domina el valle del río Guadalete, lo cual ha condicionado históricamente su configuración urbana. El resto del territorio se compone de diversas pedanías, diseminados rurales y áreas agrícolas. Esta diversidad territorial tiene una incidencia directa en la distribución poblacional, el acceso a servicios y las dinámicas sociales.

En la comarca de la Sierra de Cádiz (115.288 hab.), Arcos representa el 26 % de la población.

Municipio	Habitantes 2023
Arcos	30.953
Ubrique	16.503
Villamartín	11.263
Prado del Rey	5.637

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

El análisis histórico de la población de Arcos de la Frontera revela una tendencia general de crecimiento desde mediados del siglo XX, aunque con fases de estancamiento o leve retroceso en determinadas décadas. Durante el desarrollismo de los años 60 y 70, se produjo un crecimiento ligado a la mecanización agrícola y a la emigración exterior que afectó a los patrones familiares y a la estructura poblacional. En los años 90 y 2000, se vivió una etapa de estabilización, coincidiendo con un ligero aumento de población inmigrante y un mayor dinamismo del sector turístico-residencial.

A modo de ejemplo, los datos del INE muestran que en 1991 la población del municipio era de aproximadamente 25.000 habitantes, mientras que en 2023 se sitúa en torno a los 31.000. Esta evolución, aunque moderada, debe analizarse en detalle para comprender tanto las fuentes del crecimiento como sus limitaciones.

POBLACIÓN ACTUAL: CIFRAS GLOBALES Y DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y EDAD

Según los datos más recientes del Padrón Municipal (INE, 2023), Arcos de la Frontera cuenta con una población de 30.841 habitantes y de 31.055 habitantes a 1 de enero de 2024. La evolución desde 2011 muestra una relativa estabilidad, con ligeras oscilaciones que oscilan entre los 30.800 y los 31.300 habitantes. De ellos, aproximadamente el 50,8 % son mujeres y el 49,2 % son hombres, lo que muestra una ligera feminización de la población.

Año	Habitantes
2011	31.368
2021	30.931
2023	30.953
2024	31.055

Tendencia: ligera recuperación de la población tras una década de estancamiento.

En cuanto a la distribución por edad, se observa una estructura cada vez más envejecida. La pirámide poblacional muestra una base estrecha, reflejo de una baja tasa de natalidad, y una proporción creciente de personas mayores de 65 años. Esta estructura demográfica supone un reto importante para la sostenibilidad de los servicios públicos, especialmente en salud, dependencia y vivienda adaptada.

CRECIMIENTO VEGETATIVO Y MIGRATORIO

El crecimiento demográfico de un territorio puede explicarse principalmente por dos factores: el crecimiento vegetativo (diferencia entre nacimientos y defunciones) y el saldo migratorio (diferencia entre entradas y salidas de población).

Año	Nacimientos	Defunciones	Saldo
2019	240	238	+2
2020	210	260	-50
2021	215	270	-55

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

2022	236	277	-41

Análisis: la mortalidad supera a la natalidad de forma consistente, reflejo del envejecimiento poblacional y el descenso de la fecundidad.

En el caso de Arcos de la Frontera, el crecimiento vegetativo en la última década ha sido prácticamente nulo o ligeramente negativo, como ocurre en muchos municipios del interior andaluz. Las tasas de natalidad han descendido progresivamente, situándose en torno a los 6-7 nacimientos por cada 1.000 habitantes, mientras que la mortalidad se mantiene o ha aumentado ligeramente, con tasas cercanas a los 9-10 fallecimientos por cada 1.000 habitantes.

Por otro lado, el saldo migratorio ha sido históricamente un factor compensatorio. Durante algunos años, sobre todo en la primera década de los 2000, la llegada de población extranjera —especialmente de Marruecos, Rumanía y América Latina— permitió mantener el equilibrio poblacional. En la actualidad, la migración interna también desempeña un papel importante, con un flujo de retorno de población que busca condiciones de vida más accesibles que en las grandes ciudades.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL: NÚCLEOS URBANOS, DISEMINADOS Y RURALIDAD

Arcos de la Frontera presenta una configuración territorial diversa. Aunque el núcleo principal concentra la mayoría de la población, existe una importante dispersión en pedanías como La Perdiz, Junta de los Ríos, El Santiscal, La Sierpe o El Santiscal, así como en explotaciones agrarias o viviendas diseminadas a lo largo del término municipal.

Esta dispersión supone un desafío para la prestación eficiente de servicios públicos, el mantenimiento de infraestructuras y la planificación urbanística. La población en los diseminados tiende a ser más envejecida, y en muchas ocasiones sufre desigualdad en el acceso al transporte público, servicios sanitarios, educación y conectividad digital.

La dualidad entre el casco urbano histórico y los nuevos desarrollos residenciales en la periferia también ha generado contrastes en la densidad de población y en el uso del suelo, lo que requiere una planificación diferenciada y adaptativa.

ESTRUCTURA POR EDADES Y ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL

Uno de los principales rasgos demográficos de Arcos es el envejecimiento progresivo de su población. La estructura de edades de la población muestra una pirámide invertida, típica de sociedades envejecidas. Los mayores de 65 años representan el 17,4 % del total, mientras que el grupo de menores de 15 años representa menos del 14 %. Esta tendencia es preocupante, pues afecta directamente al relevo generacional, a la sostenibilidad de los sistemas de pensiones y al equilibrio social del municipio.

Grupo de Edad	Habitantes Estimados
0–14 años	3.890
15–64 años	20.680
65 años y más	5.392

La edad media de la población se sitúa en torno a los 44 años, un valor que ha aumentado de forma constante desde los años 90. El fenómeno del envejecimiento se acentúa aún más en las áreas rurales del municipio, donde la migración de jóvenes a ciudades mayores ha provocado un despoblamiento progresivo.

Desde la perspectiva urbanística y territorial, este fenómeno requiere repensar la dotación de infraestructuras (centros de día, viviendas adaptadas, transporte accesible) y programas sociales que favorezcan el envejecimiento activo y la inclusión de las personas mayores.

NATALIDAD, MORTALIDAD Y FECUNDIDAD

Las tasas de natalidad han experimentado un descenso constante, especialmente a partir de la crisis de 2008. En la actualidad, Arcos presenta una tasa de natalidad inferior al 7‰, similar a la media andaluza, pero lejos de los valores necesarios para garantizar el reemplazo generacional.

El número medio de hijos por mujer (índice de fecundidad) se sitúa en torno a 1,3, por debajo del umbral de reemplazo (2,1). Esta situación responde a múltiples factores: precariedad laboral juvenil, acceso limitado a vivienda asequible, falta de políticas activas de conciliación, entre otros.

En cuanto a la mortalidad, la esperanza de vida en Arcos se ha mantenido en valores similares al resto de la provincia (alrededor de 82 años para mujeres y 78 años para hombres), aunque con diferencias internas entre áreas urbanas y rurales.

MIGRACIONES: INTERNAS, INTERNACIONALES, SALIDAS Y ENTRADAS

La migración ha sido un elemento central en la evolución demográfica de Arcos. En los años 60 y 70, muchas familias emigraron a zonas industriales del País Vasco, Cataluña, Madrid o al extranjero (Alemania, Suiza, Francia), lo que dejó una huella en la estructura familiar local.

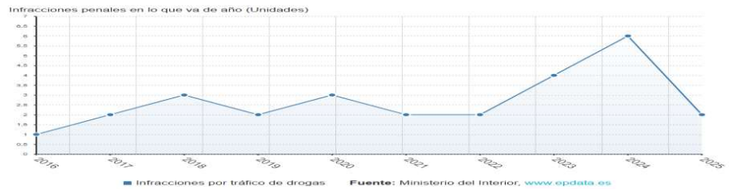
A partir de los años 2000, se registró un nuevo ciclo migratorio de llegada, esta vez protagonizado por población extranjera. Arcos acogió a un número significativo de inmigrantes, muchos de ellos empleados en el sector agrario y en servicios.

Actualmente, la población extranjera empadronada ronda el 6-7 %, aunque su presencia real puede ser mayor. La nacionalidad más frecuente es La población extranjera representa aproximadamente el 2,8 % del total. Las nacionalidades más representadas son Marruecos, Reino Unido, Alemania y Colombia. Se detecta una emigración juvenil asociada a la búsqueda de empleo o estudios en otras ciudades.

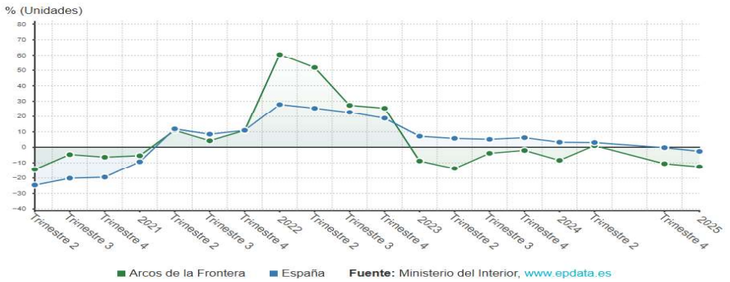
Nacionalidad	Número aproximado
Marruecos	163
Reino Unido	124

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.







Alemania	98
Colombia	72

la marroquí, seguida de rumanos y ciudadanos latinoamericanos.

Por otra parte, las migraciones internas más recientes incluyen la llegada de personas de otras provincias andaluzas, atraídas por los precios de vivienda más asequibles o por motivos personales y familiares. También se observa cierta llegada de personas jubiladas, especialmente procedentes del norte de Europa, en busca de un entorno con buena calidad de vida.

FACTORES SOCIOECONÓMICOS QUE INCIDEN EN LA POBLACIÓN

La evolución demográfica de un territorio está estrechamente vinculada a sus condiciones socioeconómicas. En el caso de Arcos de la Frontera, la tasa de desempleo se mantiene en niveles superiores a la media nacional y autonómica, especialmente entre jóvenes y mujeres. Esta situación actúa como factor expulsor de población, en particular la más cualificada, que se ve obligada a buscar oportunidades fuera del municipio.

El nivel educativo medio es otro factor relevante: si bien ha mejorado en las últimas décadas, sigue existiendo un porcentaje considerable de población adulta con niveles bajos de formación, lo que limita su integración en sectores productivos más dinámicos.

Por otro lado, la economía local está muy vinculada al sector primario (agricultura, ganadería), a la construcción y, en menor medida, al turismo y los servicios. Esta estructura productiva condiciona la estabilidad laboral, la calidad del empleo y, en consecuencia, la decisión de asentarse o permanecer en el municipio.

La desigualdad socioeconómica también se refleja en la configuración urbana, con diferencias marcadas entre el casco histórico, áreas de nueva urbanización, y diseminados rurales. Estas diferencias inciden en el acceso a recursos, calidad de vida y posibilidades de desarrollo personal y familiar.

El dinamismo económico influye directamente en la estabilización demográfica:

Turismo en auge (cultural, gastronómico, naturaleza).

Agricultura y agroindustria como pilar productivo (vino, aceite, queso).

Comercio local revitalizado por campañas municipales.

Retorno de población gracias a planes de empleo locales.

RELACIÓN ENTRE POBLACIÓN Y EMPLEO / ECONOMÍA LOCAL

El análisis demográfico no puede desligarse del mercado de trabajo. En Arcos, la población activa representa aproximadamente el 55 % del total de habitantes, mientras que la tasa de paro ronda el 23-25 %, aunque con variaciones estacionales por la dependencia del empleo agrario y turístico.

Arcos ha reducido significativamente su tasa de paro, alcanzando en abril de 2025 su mínimo histórico desde 2007 con 3.297 desempleados.

El sector agrario sigue siendo un importante generador de empleo, especialmente en campañas como la de la aceituna o la uva, pero con alta temporalidad. El comercio local y la hostelería tienen un peso relevante, especialmente durante periodos festivos y vacacionales.

Uno de los desafíos más importantes es la retención de población joven en edad laboral, muchos de los cuales emigran por falta de oportunidades laborales estables. La creación de empleo de calidad y el fomento de sectores emergentes (economía verde, digital, turismo cultural de calidad, industria agroalimentaria) son claves para estabilizar la población y revertir la tendencia migratoria negativa.

En la actualidad desarrolla los siguientes Programas activos:

“Andalucía Activa”: 138 contratos temporales en 2024.

Planes de Empleo Municipal: "Arcos Acompaña", "Escuelas Taller".

Nuevas inversiones: apertura de supermercados (Lidl, Mercadona), fortaleciendo el empleo estable.

POBLACIÓN Y VIVIENDA: DISPONIBILIDAD, ACCESO, PRESIÓN URBANÍSTICA

Arcos presenta una oferta de vivienda muy diversificada, con una importante presencia de viviendas unifamiliares, tanto en el casco urbano como en los diseminados. Sin embargo, el acceso a la vivienda asequible sigue siendo un reto, especialmente para jóvenes, familias monoparentales y población inmigrante.

El crecimiento urbanístico de las últimas décadas ha generado nuevas zonas residenciales (como El Santiscal), que a veces carecen de la dotación completa de servicios básicos. Asimismo, el parque de viviendas en el casco antiguo presenta graves problemas de conservación, accesibilidad y eficiencia energética, lo que limita su atractivo para nuevos residentes.

Otro aspecto relevante es la presencia de viviendas de segunda residencia y viviendas turísticas, que aunque aún no alcanzan los niveles de zonas costeras, empiezan a presionar el mercado inmobiliario en determinados barrios.

En este contexto, la política de vivienda debe orientarse tanto a la rehabilitación urbana como a la promoción de vivienda protegida, combinando criterios sociales, ambientales y de cohesión territorial.

COHESIÓN SOCIAL Y DEMOGRAFÍA: FAMILIAS, JÓVENES, MAYORES E INFANCIA

El tejido social de Arcos está compuesto por una gran diversidad de unidades familiares. Las familias tradicionales nucleares (pareja con hijos) siguen siendo mayoritarias, pero cada vez tienen más peso las familias monoparentales, los hogares unipersonales (especialmente entre mayores) y las familias reconstituidas.

La población joven representa un segmento con importantes necesidades específicas: acceso al empleo, formación, vivienda y espacios de socialización. La falta de alternativas de ocio, cultura y participación juvenil ha sido identificada como un factor que contribuye a la migración juvenil.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



Por otro lado, el envejecimiento de la población ha hecho crecer el número de personas mayores dependientes, muchas de ellas en situaciones de soledad o con escasa red de apoyo familiar. Se requieren estrategias integrales para el cuidado y la inclusión de este colectivo, que incluyan servicios domiciliarios, programas intergeneracionales y una red de atención descentralizada.

La infancia, por su parte, se enfrenta a problemas de pobreza estructural y acceso desigual a recursos educativos y tecnológicos, especialmente en contextos de vulnerabilidad socioeconómica. Invertir en la infancia es clave para romper ciclos de exclusión.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS EN RELACIÓN A LA POBLACIÓN

El acceso equitativo y eficaz a los servicios públicos es un elemento central para el arraigo y la calidad de vida de la población. En Arcos, existen importantes infraestructuras educativas (centros de infantil, primaria, secundaria, una sede de educación para adultos) y sanitarias (centro de salud, consultorios auxiliares, urgencias), pero su distribución no siempre responde a las características territoriales del municipio.

Las zonas rurales o diseminadas presentan dificultades en el acceso al transporte público, atención médica especializada y educación secundaria/postobligatoria, lo que incrementa la brecha territorial y social.

En términos de conectividad digital, se han dado avances en los últimos años, pero todavía hay zonas con cobertura deficiente, lo cual limita el desarrollo de oportunidades laborales y educativas a distancia.

Los equipamientos deportivos, culturales y sociales cumplen un papel integrador, pero requieren modernización, descentralización y programas de participación ciudadana que den voz a los distintos sectores de la población.

COMPARATIVA DEMOGRÁFICA CON MUNICIPIOS SIMILARES

Para contextualizar la situación de Arcos de la Frontera, es útil comparar su evolución demográfica con la de otros municipios de tamaño y características similares en la provincia de Cádiz y Andalucía.

Si comparamos Arcos con localidades como Ubrique, Ronda o Alcalá de los Gazules, observamos que:

Arcos presenta una población más estable, aunque con ligeros descensos en la última década (pasando de 32.000 a alrededor de 30.600 habitantes).

Municipios como Ubrique, con una economía más industrial (marroquinería), han mantenido mejor su población joven y activa.

Otros municipios de interior con menor acceso a servicios o empleo, como Alcalá de los Gazules, muestran tendencias de despoblación más acusadas.

A nivel regional, Arcos se sitúa en la media andaluza en cuanto a tasa de envejecimiento, pero ligeramente por debajo en índice de natalidad y por encima en tasa de paro, lo que condiciona su capacidad de atracción de nuevos residentes.

DINÁMICAS POBLACIONALES: URBANIZACIÓN, DISPERSIÓN Y RECONFIGURACIÓN

En los últimos 30 años, Arcos ha experimentado una transformación urbana significativa. El crecimiento horizontal y la aparición de nuevos núcleos residenciales en la periferia han generado un modelo de expansión urbana dispersa, que plantea desafíos para la sostenibilidad y la cohesión social.

Entre las dinámicas destacables:

Descentralización residencial, con población desplazándose desde el casco antiguo hacia zonas como El Santiscal o urbanizaciones próximas a la carretera A-382.

Deterioro y despoblación parcial del centro histórico, pese a su enorme valor patrimonial.

Crecimiento de los diseminados rurales, en muchos casos con viviendas sin planificación consolidada, lo que complica la prestación de servicios.

Este modelo fragmentado exige una estrategia urbanística que favorezca la densificación inteligente, la recuperación de espacios urbanos degradados y una mejora de la movilidad entre núcleos.

SEGURIDAD URBANA

El análisis de seguridad urbana en Arcos de la Frontera permite profundizar en aquellos aspectos que pudieran estar relacionados con el espacio urbano, que influye notablemente en seguridad relacionada con las mujeres. No es posible encontrar datos georreferenciados sobre la localización de los delitos y es por ello que procede realizar un análisis de visibilidad de la trama urbana de Arcos. No obstante el índice de delitos y el análisis comparativo con otras ciudad informa sobre el nivel de seguridad que presenta Arcos de la Frontera.

La criminalidad en Arcos de la Frontera varió un -12,75 por ciento en lo que va de año (hasta el trimestre 1 de 2025) respecto al mismo periodo del año anterior, con una cifra total de 178 infracciones.

El número de infracciones penales registradas en lo que va de año para total, homicidios dolosos asesinatos consumados, tráfico drogas, robos con violencia e intimidación, fuerza domicilios, establecimientos otras instalaciones, secuestro, hurtos, sustracciones vehículos, agresión sexual con penetración como tipo de delito registrado y Arcos de la Frontera como municipio acciones penales, según datos del Balance de Criminalidad del Ministerio del Interior.

1 Agresión sexual con penetración

2 Homicidios dolosos y asesinatos consumados

3 Hurtos

4 Robos con fuerza en domicilios, establecimientos y otras instalaciones

5 Robos con violencia e intimidación

6 Secuestro

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

7	Sustracciones de vehículos								
8	Total								
9	Tráfico de drogas								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2025 1T	0	0	31	8	0	0	4	178	2
2024-1T	0	0	25	15	4	0	3	204	6
2023 1T	1	0	52	18	4	1	8	223	4

Fuente: Ministerio del Interior, www.epdata.es

Los datos que ofrece Interior incluyen a los municipios de más de 50.000 habitantes desde 2012 y de más de 30.000 habitantes desde 2017. El siguiente gráfico representa la evolución del número de infracciones penales en los últimos años en Arcos de la Frontera en comparación con lo ocurrido en el conjunto de España en el gráfico 2, siendo 178 infracciones penales las cometidas hasta el trimestre 1 de 2025

No se ha cometido ningún homicidio hasta el último trimestre

Los robos con violencia e intimidación han variado en Arcos de la Frontera un -100% en lo que va de año con respecto al mismo periodo del año anterior. En total, desde que comenzó el año hasta el trimestre 1 de 2025 se han registrado 0 robos.

En Arcos de la Frontera se han contabilizado 0 robos con violencia hasta el último trimestre

Por otra parte, los robos en domicilios han variado en Arcos de la Frontera un -46,67% en lo que va de año con respecto al mismo periodo del año anterior. En total, desde que comenzó el año hasta el trimestre 1 de 2025 se han registrado 8 robos en domicilios. hasta el último trimestre

El Balance de Criminalidad del Ministerio de Interior permite analizar la evolución de otros tipos de delitos en Arcos de la Frontera como son el tráfico de drogas, los hurtos o los robos de vehículos. Además, recientemente Interior ha incluido en sus estadísticas periódicas los secuestros y las agresiones sexuales.

La evolución de robos en domicilios se muestra en el gráfico 4

4.2 PROYECCIÓN FUTURA Y POTENCIAL DEMANDA DE VIVIENDA

PROYECCIONES Y TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS (2030, 2040)

Las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) y las estimaciones regionales apuntan a una tendencia al estancamiento o leve disminución de la población en Arcos de la Frontera en los próximos 15-20 años, salvo que se produzca un cambio en las dinámicas de natalidad o atracción de nuevos residentes.

Escenario 1: Inercial (sin intervención)

- Saldo vegetativo negativo continúa.
- Pérdida de población y envejecimiento.

Escenario 2: Proactivo (con políticas activas)

- Aumento de la natalidad con incentivos.
- Atracción de jóvenes y retorno de emigrados.
- Diversificación del empleo.

Año	Escenario Inercial	Escenario Proactivo
2025	31.000	31.200
2030	30.400	32.100
2035	29.700	33.000

Según distintos escenarios:

- Escenario bajo: pérdida de población por envejecimiento y baja natalidad, hasta caer por debajo de los 30.000 habitantes en 2040.
- Escenario medio: estabilización cercana a los 31.000-32.000 habitantes con saldos migratorios compensadores.
- Escenario alto: recuperación demográfica moderada gracias a políticas activas de atracción de población joven, impulso al teletrabajo y recuperación del sector turístico-residencial.

Estos escenarios deben servir de base para decisiones de planeamiento urbano y políticas públicas que busquen retener población, favorecer la natalidad, mejorar el acceso a servicios y garantizar la sostenibilidad demográfica del municipio.

RETOS DEMOGRÁFICOS DE ARCOS PARA LOS PRÓXIMOS 20 AÑOS

El municipio enfrenta retos estructurales que deben abordarse con visión de futuro. Algunos de los más importantes son:

- Envejecimiento de la población: se prevé que en 2040 más del 30 % de la población tenga más de 65 años si no se revierte la baja natalidad.
- Despoblación rural: muchas zonas agrícolas y diseminados podrían quedar deshabitados en una generación sin medidas de atracción y retención.
- Fuga de talento joven: las personas con mayor formación siguen saliendo a otras ciudades por falta de oportunidades.
- Desigualdad territorial: la brecha entre barrios y núcleos debe reducirse mediante planificación equitativa.

Frente a estos desafíos, Arcos puede impulsar políticas de repoblación, atracción de nuevos pobladores (teletrabajadores, familias jóvenes, jubilados activos), mejora del acceso a vivienda y apuesta por una economía verde e innovadora.

PROPUESTAS ESTRATÉGICAS PARA REVERTIR TENDENCIAS NEGATIVAS

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Con base en el análisis anterior, se pueden plantear varias líneas estratégicas para fortalecer la dinámica demográfica de Arcos:

1. Fomentar la natalidad y apoyar a las familias: ayudas a la crianza, guarderías públicas, viviendas protegidas para jóvenes.
2. Impulsar la vivienda rehabilitada en el casco histórico: con incentivos fiscales y apoyo técnico para revitalizar el centro urbano.
3. Diseñar una política de atracción de nuevos residentes: campañas dirigidas a personas que trabajan en remoto, retornados o emprendedores rurales.
4. Desarrollar sectores económicos emergentes: energías renovables, turismo cultural sostenible, economía social.
5. Mejorar la movilidad y conectividad digital: acceso a fibra óptica en zonas rurales, transporte público rural eficiente.
6. Inversión en educación y formación técnica: programas locales de FP adaptados al tejido productivo del municipio.

Estas estrategias deben diseñarse con participación ciudadana y evaluarse periódicamente para corregir desviaciones.

CONCLUSIÓN: HACIA UN FUTURO DEMOGRÁFICO SOSTENIBLE

Arcos de la Frontera se encuentra en una encrucijada demográfica. La suma de un entorno natural privilegiado, una riqueza patrimonial sobresaliente y una estructura urbana compacta ofrece ventajas competitivas frente a otros territorios similares.

Sin embargo, para garantizar un futuro demográfico sostenible es imprescindible actuar desde múltiples frentes: demografía, economía, servicios, vivienda, movilidad, cohesión social.

La clave estará en diseñar una visión compartida, desde lo local, pero con apoyo institucional supramunicipal, que apueste por un Arcos inclusivo, habitable, atractivo y dinámico.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

5 VECTOR ECONÓMICO

5.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA

Los datos económicos de Arcos señalan que existen 1.862 establecimientos en 2022, de los que la mitad no cuentan con asalariados y 1/3 dispone hasta 5 asalariados, con solo 48 establecimientos con más de 20 asalariados, siendo el comercio la principal actividad económica, quedando el sector primario con la mitad de actividad económica, descendiendo en influencia la construcción, la hostelería, el almacenamiento y el transporte. La tasa municipal de desempleo asciende al 29,9 %, siendo el paro de mujeres el doble que el de hombres, y las primeras que adquieren la condición de eventuales de forma desproporcionada. Atendiendo a la movilidad laboral se puede señalar que Arcos presenta un número de afiliados a SS de residencia de 9.542 y de trabajo 7.012 trabajadores.

SECTOR PRIMARIO

La agricultura ha descendido en la localidad de Arcos, pasando de 34.886 ha a 30.762 ha en cultivos herbáceos. y 1.913 ha a 1.841 en cultivos leñosos. También ha disminuido la superficie no agrícola de 1.934 ha a 1.150 ha, todo ello de 2001 a 2011 año en que pastizales, monte abierto y superficie no agrícola dispone de 4.422, 4.024 y 2.165 ha respectivamente. La producción ganadera más frecuente es la de aves que cuenta con 20.966 cabezas en 43 explotaciones, seguidos del bobino con 5.400 cabezas en 69 explotaciones, y en menor proporción la ovina y la caprina con 3.943 en 34 explotaciones y 3.390 en 19 explotaciones respectivamente, y escasean las conejas madre con 3 cabezas en una sola explotación. El respaldo a la conservación y desarrollo del sector primario es uno de los objetivos principales descritos en Avance de PGOM, por lo que es de especial relevancia transladarlo al POU . Estudios recientes señalan la importancia del sector primario y la producción de cultivos hortícolas en las marismas de Lebrija que resultan extremadamente útiles para el abastecimiento de España y Europa. La puesta en producción de las marismas del Guadalquivir y la construcción de infraestructuras han hecho posible las nuevas producciones hortícolas y el auge de la economía por la producción y distribución de aceite y las superficies destinadas a olivar

SECTOR SECUNDARIO

En 2007 existían 16 establecimientos de industria extractiva y 109 de industria manufacturera, con sólo 72 (1%) y 417 (5%) personas trabajando respectivamente. A pesar de esto, Arcos mantiene un 67,29% de personas trabajando en industrias extractivas en la Sierra de Cádiz. Este porcentaje disminuye en lo referente a industria que baja a un 11,28% en la Sierra de Cádiz y un escaso un 1,20% respecto a la provincia. Destaca la creciente oferta enológica con presencia de bodegas en Arcos. La industria manufacturera coexiste generalmente con el uso residencial en pequeños establecimientos dentro o muy cercanos al núcleo urbano, aunque también se pueden encontrar tres polígonos industriales, El Retiro, El Periquín y El Peral (reciente). La evolución económica de un área se analiza por las inversiones realizadas en nuevas industrias que en Arcos alcanzó una inversión de 8,5 M€ en 2009, siendo el único que ha invertido de la Sierra de Cádiz, que representa el 6% de la provincia de Cádiz.

Es relevante el desarrollo industrial previsto en los terrenos de Iberdrola de Jédula SUP13 y SUP14, en contacto con la variante, actualmente en tramitación (MP63 PGOU s/ LOUA), clasificando el SUP13 como suelo urbanizable ordenado y el SUP14 como suelo urbanizable no sectorizado, debido a la enorme importancia comarcal de este proyecto.

CONSTRUCCIÓN

En Arcos se desarrolló el sector de la construcción debido a la expansión de demanda residencial, por los reducidos tipos de interés, disponibilidad de crédito, y expectativas de futuras revalorizaciones. El cambio de coyuntura de 2008 y 2020, el aumento de la tasa de paro y la subida de los tipos de interés, las expectativas sobre evolución de la vivienda ha hecho que la demanda de nuevas promociones haya desaparecido. La construcción es el sector más afectado por la crisis económica desde hace años, por lo que desde 2011 la rehabilitación, y el mantenimiento de viviendas y viario urbano sustituye a la nueva planta. Es imprescindible la correcta orientación y aplicación de un nuevo y actualizado PGOM_POU, con una adecuada programación de las obras, así como la dinamización o revisión del PEPRICH.

TERCIARIO

Turismo y hostelería

Arcos es un destino turístico de primer orden en la provincia de Cádiz por su Conjunto Histórico-Artístico y por ser la entrada a la Ruta de los Pueblos Blancos. En los últimos años el turismo ha ido creciendo acompañado por el aumento de establecimientos turísticos y hoteleros, campamentos turísticos y establecimientos rurales. Ha disminuido el número de apartamentos pasando de tener 73 en 2001 a sólo 3 en 2001. La importancia del turismo respecto a la Sierra de Cádiz constituye el 41,89% de los establecimientos hoteleros, el 25% de los campamentos turísticos y el 18,64% de los establecimientos turístico-rurales. Estos porcentajes bajan mucho comparándolos con el total provincial, ya que el turismo se concentra más en zonas costeras. No ocurre lo mismo con los restaurantes y cafeterías que se ha mantenido el número y ha bajado su porcentaje tanto respecto a la Sierra de Cádiz como a la provincia de Cádiz pasando de un 27,42% a un 20,50% en restaurantes y de un 25% a un 21,05% en cafeterías. Es necesario señalar la dependencia de los núcleos territoriales del núcleo principal para abastecimiento.

Comercio

El comercio corresponde al 34% de los establecimientos de Arcos de los que la gran mayoría son pequeñas empresas con menos de 5 trabajadores, 1.210 empresas en 2012 que constituyen el 89% del total, seguido de empresas con más de 5 empleados. El total de la población trabajando en este sector es de 1.349 personas. La elevada tasa de desempleo sigue marcando la actividad económica, donde a actividad de servicios seguido de la actividad agropecuaria siguen siendo el sector motor del desarrollo de Arcos a lo largo de la historia, que se ve sustituida por el incremento del turismo y el

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

alquiler de apartamentos y pisos. Arcos presenta una estructura económica muy definida por la especialización turística, que favorece el sector comercial, la restauración y los bares, y es responsable del incremento de actividad económica muy por encima de la aportación del sector industrial, a pesar de la importante implantación de industria ladrillera en Arcos. En los últimos años, dada la posición estratégica del municipio y el avance en el sector logístico Arcos ha incrementado el posicionamiento de esta actividad, referente comarcal en el panorama estratégico.

La rehabilitación del centro urbano debe mantenerse continuando el proyecto de Ciudad Amable desde Plaza del Cabildo a Paseo de Andalucía y Botánico a través de la Corredera lo que permitirá a la ciudad contar con un gran espacio urbano de prioridad peatonal, un espacio de calidad ambiental en el que coexistan las zonas de estancia y paseo, junto a una oferta atractiva comercial y de ocio, y un modelo de movilidad urbana.

Sería oportuno transformar la carretera A_382_~~a~~en el gran centro de actividades de la Comarca de la Sierra, dedicar los terrenos de la antigua travesía como nueva área de centralidad, comercial, de ocio y administrativa permitiría unir la antigua nacional IV con el centro de la ciudad, y, por tanto, ayudaría a reactivar el mismo. Asimismo, debe mejorarse la competitividad del comercio a través de su especialización, apostar por la atracción de grandes firmas y franquicias a este nuevo eje, así como apoyar el asociacionismo de pequeño comercio.

Cultura

La actividad cultural está orientada fundamentalmente a la consideración simbólica del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico y del patrimonio ambiental de los Embalses y del Parque de los Alcornocales. Existe una dinámica social y cultural que despliega numerosas actividades para el conocimiento y puesta en valor de cada uno de ellos, que debe respaldarse y ampliarse en el marco del nuevo PGOM_POU

Turismo

Resulta paradójico que la imagen de Arcos de la Frontera como sede turística, no está acompañada de una infraestructura hotelera de primer nivel, ya que solo dispone de 18 hoteles en 2023 y 8 pensiones, con un total de 758 plazas. Por el contrario, la oferta es amplia como segunda residencia o como viviendas en alquiler que ocupan el núcleo principal, el Santiscal o viviendas rurales diseminadas. Vincular la imagen de la ciudad no solo a la bonanza climática y las playas sino a la gastronomía, el deporte, la naturaleza y la cultural al objeto de crear una oferta turística complementaria no estacional adecuada (empresas visitables, ferias gastronómicas y/o de muestras de productos locales, deportes náuticos, etc.) adecuando la planificación de ocio para todos los tramos de edad.

Servicios

Se trata de la mayor actividad económica de Arcos, debido a la población y a su posición estratégica en el marco comarcal, aunque se encuentra dependiente de la influencia de Jerez por su proximidad. Los núcleos territoriales dependen funcionalmente del núcleo principal para satisfacer las necesidades de servicios y aprovisionamiento, lo que implicaría una reflexión sobre la mejora de la accesibilidad.

Logística

El sector Energético depende de la logística, así, el proyecto de Planta Hidrógeno en parcela de Iberdrola en Jédula, sitúa a este núcleo territorial como enclave logístico comarcal, que complementa a la travesía A_382a

5.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA MUNICIPAL

La gestión económica de la Hacienda Municipal del Arcos se encuentra hoy enmarcada en un Plan de Ajuste para solicitar Fondos de Ordenación de Prudencia aprobado en 2019, con proyecciones estimadas, en un primer momento, desde el año 2019 y hasta el año 2029 aprobado en sesión plenaria de 13 de septiembre de 2018. Este Plan de Ajuste, basado en una previsión económica estimada para cada anualidad se basó en una proyección estimada el mismo año 2018, por lo que cada ejercicio ha sido necesario modificar para ir ajustándose a la realidad del momento. En octubre de 2014 en Pleno municipal la modificación del Plan Ajuste para facilitar un nuevo pago a proveedores, requiriéndose por el Ministerio de Hacienda reducir un cinco por ciento su gasto corriente y de personal para así poder acogerse al Fondo de Ordenación de 2025, así como una subida de los impuestos ante el déficit que manifiestan los servicios públicos. Así pues, este Plan de Ajuste, que se estima vigente hasta el año 2029, condiciona la capacidad financiera de la Hacienda Municipal del Arcos de la Frontera y deberá tenerse en cuenta en el momento de analizar las posibles obligaciones inversoras que, tanto el Plan General de Ordenación Municipal como el Plan de Ordenación Urbana, repercutan a la Hacienda Municipal del Arcos de la Frontera, en especial durante las primeras anualidades de vigencia de estos instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, debemos poner de relieve que el Estado transfiere a Arcos de la Frontera en 2024 74.3184,2 €. Por otro lado, la deuda municipal 2023 asciende a 73.882 M€, equivalente a 2.386 €/hb. (Ministerio Hacienda). El esfuerzo para reducir la deuda viva consolidada por la ejecución del Plan de Ajuste activa un período temporal para la Hacienda Municipal del Arcos de la Frontera que prioriza recuperar la solvencia y solidez económica y financiera de las cuentas generales, en lugar de activar un proceso de expansión inversora. Sin embargo, a nivel de inversiones reales municipales, los presupuestos del último cuadrienio disponible arrojan cifras de inversión municipal con un peso relativo reducido. En concreto, las inversiones municipales en 2023 han representado el 2,24 % (1.948.198,98 €) del total del gasto presupuestado que asciende a 40.536.272,52 €.
El Resumen de Clasificación de Presupuestos para el ejercicio 2023 presenta las siguientes cifras en euros. Los ingresos que figuran en el presupuesto del año 2024 ascienden a 40.560.447,01 €, en tanto que Los gastos se desglosan en los siguientes capítulos. https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/SGCIEF/Presupuestos/Ej2024/F_1_1_1/PintarFormulario

Se observa un superávit presupuestario cercano a 25 mil €, sin embargo, el siguiente cuadro refleja la limitada capacidad de inversión y transferencias,

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

eliminando el capítulo 1 de personal, el 2 de gasto corriente, así como el resto de capítulos que están destinados a servicios de la administración local pero comprometidos en otros fines. Se puede comparar el alcance de los capítulos que pueden tener una influencia directa sobre la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, claramente el capítulo 6 (<1,1 M€) y relativamente del capítulo 4 (dependiente del destino, ayudas y subvenciones que el Ayuntamiento concede a otras instituciones y personas, como ONG's, asociaciones, prestaciones

GASTOS: Cód. Capítulo / Descripción		Créditos Iniciales
1	Gastos de personal	15.285.133,09
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	18.641.237,56
3	Gastos financieros	333.000,00
4	Transferencias corrientes	2.122.224,01
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	300.000,00
6	Inversiones reales	1.089.934,77
7	Transferencias de capital	
8	Activos financieros	43.000,00
9	Pasivos financieros	2.721.743,09
	TOTAL GASTOS	40.536.272,52

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

II TOMO II. DIAGNÓSTICO.

1 CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.

Tras los análisis realizados al planeamiento vigente, las características físico-territoriales, paisajísticas, la evolución de la estructura urbana, así como las principales áreas de oportunidad, y los problemas estructurales detectados en Arcos de la Frontera. Se propone un modelo de crecimiento contenido donde se busca dar solución a una realidad física y jurídica existente, en el que los espacios libres y los equipamientos, a lo que se añaden los proyectos estratégicos con el objetivo de posicionar al municipio arcense en una localización de centralidad metropolitana, van a contribuir a equilibrar la desigualdad y la fragmentación urbana existente. Se realiza el diagnóstico y el análisis de los Ejes DAFO orientados a los objetivos generales señalados en la LISTA para la formulación y desarrollo posterior del PGOM y POU.

Se establecen como criterios de aplicación los enmarcados en resolver graves problemas de una ciudad que presenta síntomas de estancamiento social y económico, por un lado, y de degradación ambiental por otro. Más allá de los problemas vinculados a una planificación urbanística restringida, netamente jurídica, enfocada en la solución de los derechos de situaciones problemáticas, se comprueba la ausencia de un proyecto de ciudad, de un marco que permita recuperar la condición de ciudad de referencia nacional e internacional. La propuesta del presente modelo se apoya en la recuperación de los recursos simbólicos e identitarios que han quedado silenciados incomprensiblemente en la planificación urbanística hasta el momento, para completar aquellos otros tan reconocidos como desarticulados en el mapa de Arcos. La propuesta arranca del reconocimiento de la posición estratégica de Arcos de la Frontera en el centro de gravedad del Área Funcional de las comarcas de Sierra_Jerez_Bahía de Cádiz, que le otorga un papel articulador de las mismas con un potencial logístico de primer nivel.

La secuencia de embalses representa un recurso de excepcional valor simbólico y ambiental para conectar sin solución de continuidad los diferentes núcleos urbanos a través de un sistema de espacios libres, que atraviesan el término municipal.

En el escenario actual instalado en la incertidumbre, se debe superar la planificación determinista anterior. Este modelo propone una “Planificación Estratégica” como instrumento basado en un proceso flexible y creativo de actuación integrada a “corto plazo”, que establece las bases para la toma de decisiones iterativas y encadenadas. Esta planificación estratégica identifica orientaciones estratégicas que deben ser evaluadas en cada caso y en cada momento, conciliando la planificación física y económica, problema conocido, pero no resuelto. La planificación de la incertidumbre reconoce la incapacidad para planificar a largo plazo asumiendo que la aparición de oportunidades transformadoras en el futuro, imprevisibles e insospechadas, tendrán acomodo en el desarrollo urbanístico. La planificación de la incertidumbre permite establecer el límite al crecimiento urbano de esta propuesta restringido a los ámbitos con vocación urbana expresa. Este criterio responde al principio ciudad compacta, que reconoce la diversidad urbana existente. Se trata de un crecimiento contenido atento a la existencia de los problemas sociales, económicos y ambientales señalados, que requieren una estrategia de compleción de los vacíos urbanos orientada a la subsanación de los mismos. La Planificación estratégica se caracteriza por tratarse de una “Planificación_Gestión”, que permite abordar aquellos problemas latentes desde hace décadas a través del análisis pormenorizado de la problemática específica (asentamientos irregulares en espacios protegidos/no protegidos), eludiendo soluciones genéricas no aplicables a situaciones específicas que el Avance de Asentamientos irregulares identifica pormenorizadamente.

La información descrita anteriormente permite formular un diagnóstico derivado del análisis realizado que, con carácter general se puede resumir en los aspectos que se señalan a continuación.

1.1 RESILIENCIA URBANA

El concepto de resiliencia urbana nace como la capacidad que tiene la ciudad para resistir, adaptarse y recuperarse de perturbaciones, naturales o antrópicas, que viene a reunir el concepto de sostenibilidad social y sostenibilidad ambiental, como elementos que configuran la Sostenibilidad, enunciada en el informe Brundtland en 1987.

La resiliencia urbana incluye las siguientes dimensiones:

Resiliencia natural: Considera la capacidad de la ciudad para adaptarse y recuperarse de eventos como inundaciones, sequías, olas de calor, etc.

Resiliencia económica: Implica la capacidad de la ciudad para mantener su actividad económica y generar ingresos ante crisis, incluyendo la diversificación económica y la creación de empleos.

Resiliencia social: Se refiere a la capacidad de la comunidad para responder a las crisis, incluyendo la cohesión social, el apoyo mutuo y la participación ciudadana.

Resiliencia física: Se enfoca en la infraestructura de la ciudad, incluyendo la calidad y la capacidad de respuesta de los sistemas de transporte, energía, agua y comunicaciones ante situaciones de emergencia.

Resiliencia institucional: Se relaciona con la capacidad de las instituciones públicas para planificar, gestionar y responder eficazmente a las crisis, incluyendo la coordinación interinstitucional y la participación ciudadana.

Autosuficiencia. La resiliencia afecta a aquellos aspectos relacionados con la autosuficiencia alimentaria, hídrica y energética.

> La autosuficiencia alimentaria ha resurgido tras las recientes crisis globales de COVID-19 y de la guerra entre Rusia y Ucrania, que interrumpieron el suministro de alimentos a los países importadores´ Esta situación desencadena un efecto derivado relativo a las cautelas de los productores en relación a la protección de su propia población, que pude reducir las posibilidades de garantizar una dieta sana y sostenible a los importadores
>
> Arcos de la Frontera dispone de una superficie superior a 525 Km2, incluidos los embalses, y una población estimada para este cálculo

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

de 32.000 habitantes Para obtener una dieta de 2000 Kcal/día se requiere 2.510 m2(habitante. Para garantizar la autosuficiencia alimentaria es necesario disponer de 80,32 Km2 destinado a actividades agropecuarias con un rendimiento de 72% (cálculos realizados con Diseño Activista)

La autosuficiencia hídrica está garantizada debido a la disponibilidad de los 4 embalses y el subsuelo, aunque el consumo de agua está regulado por el Plan Hidrológico. El consumo urbano previsto para 2027 en el UDU Arcos_Bornos_Espera asciende a 4,92 hm3/año, siendo el porcentaje de consumo urbano próximo al 25% del consumo total (aspecto relacionado con la superficie del término municipal).

La suficiencia energética se aborda en la actualidad a través del balance de energías alternativas y fósiles, con tendencia a la mayor cobertura de las primeras. Las políticas de apoyo al autoconsumo urbano mediante instalaciones fotovoltaicas contribuyen a la obtención del objetivo que debe compatibilizarse con la compatibilidad del reducido espacio urbano, así como de la protección del patrimonio. En 2020, el consumo energético por habitante en Arcos de la Frontera fue de 2.92 MWh, significativamente menor que la media provincial y regional, según SIMA 2024

Agricultura	2.269
Industria	11.761
Comercio_Servicios	12.272
Sector residencial	38.962
Administración-Servicios públicos	13.604
Resto	11.949
TOTAL	90.817

La Central hidroeléctrica tiene una potencia de 2,4 MW así como una central de ciclo combinado de 1585 MW (38040mwh/día) alimentada por una planta fotovoltaica de 1 MW
Con estas cifras se considera oportuno fomentar el autoconsumo energético mediante la instalación de instalaciones fotovoltaicas. para el consumo urbano.

En la presente planificación urbana se opta por integrar el concepto de Resiliencia como una manifestación de la Sostenibilidad, es decir que la capacidad de resistencia y adaptación urbana a un evento perturbador está incluida en la forma de planificación de la ciudad, formando parte integral de su sostenibilidad. Desde el punto de vista meteorológico, un fenómeno no deja de ser la consecuencia de un reequilibrio de las fuerzas de la naturaleza, que responde a perturbaciones. Por ello se considera oportuno considerar a los fenómenos como una manifestación de diferente frecuencia, pero característica de un escenario vital. En este sentido se pueden afirmar dos aspectos que confirman esta propuesta. Por un lado y desde un enfoque espacial, las perturbaciones son predecibles y por otro lado, desde un enfoque temporal, las perturbaciones tienen antecedentes. Como ejemplos que ayudan a comprender se pueden citar en el primer caso, los cálculos de zonas inundables es el resultado de estudios especializados de las cuencas fluviales, por ejemplo, y en el segundo caso, las pandemias sufridas a lo largo de la historia

No cabe duda que la planificación urbana basada en la sostenibilidad social (que incluye la económica) y la sostenibilidad ambiental (que incluye el espacio) garantiza afrontar con mayores garantías de resistencia espacial y temporal las perturbaciones naturales y antrópicas indeterminadas que forman parte intrínseca del sistema a largo plazo.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

2 CAPÍTULO 2. DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES.

La estructura general del modelo del sistema territorial y urbano de Arcos de la Frontera está configurado por 6 ejes estratégicos.

EJE 1. TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD
EJE 2. MODELO DE CIUDAD
EJE 3. MOVILIDAD
EJE 4. VIVIENDA
EJE 5. SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD URBANA
EJE 6. DESARROLLO ECONÓMICO SOSTENIBLE

Se describen a continuación las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades da cada uno de los ejes que configuran la estructura territorial y urbanos del término municipal de Arcos de la Frontera con el objeto de identificar aquellos elementos que deben ser abordados desde un enfoque urbanístico para garantizar su sostenibilidad social y ambiental.

3.1 EJE 1. TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD

Debilidades Eje 1

DO6.Escasa integración paisajística de desarrollos de PGOU vigente

D08. Contaminación visual del centro histórico.

Amenazas Eje 1

A03.Escasa estructuración de infraestructura verde en ordenación.

A04.Degradación del entorno de los embalses

A05.Residencia turística con desproporcionado consumo de recursos

A07.Progresiva consolidación de espacios con valores ambientales por culminación de desarrollos del entorno de El Santiscal

A08. Ordenación urbanística PGMO94 1994 sin marco territorial POTA19

Fortalezas Eje 1

Oportunidades Eje 1

O01.Incorporación en POU de requerimientos de Infraestructura Verde (Estrategia Nacional aprobada por Orden PCM/735/2021.

O03.Incorporar criterios de ordenación sostenible POU

O05.Proyecto Haz Via Verde_Canal Agua. accesibilidad parque embalses

3.2 EJE 2. MODELO DE CIUDAD

Debilidades Eje 2

D10.Expansión urbana dispersa no planificada, ha impedido la configuración de un modelo de estructura urbana racional.

D11.Fragmentación en núcleos de suelo urbano desconectados.

D12.Densidades deficientes en la mayor parte de la trama urbana excepto ciudad histórica

D13.Ordenación alejada del principio de proximidad.

D14. Númerosos asentamientos irregulares al E del Guadalete.

D15.Parque edificatorio de conservación deficiente

D16. Degradación entorno travesía de A382a

D17. Nula integración urbana ambiental con Guadalete

D18. Deterioro de barriadas tradicionales

Amenazas Eje 2

A10.Costoso mantenimiento de urbanización e infraestructura existente

A11.Disolución de límites crecimiento urbanístico e irregular.

A12.Degradación de actividades productivas en travesía A382a que provoca desequilibrio funcional.

A13.Dificultad de integración urbana de núcleos territoriales por coste de conexión infraestructural.

A14.Pérdida de atractivo residencial de centro histórico y progresiva turistificación.

A15.Planificación detallada desajustada requerimientos sostenibles: escasa diversidad de usos y densidades ineficientes.

A16.Amenaza de ocupación de espacio central de Angorilla_La Gallarda como eje de interés comarcal y de conexión urbana con El Santiscal

A17.Nula cooperación e integración con municipios de la comarca.

A18.Devaluación y obsolescencia de modelo de crecimiento PGOM94

Fortalezas Eje 2

F10.Centralidad en articulación sistema Bahía Cádiz_Jerez_Sierra

F11. Ciudad con condiciones óptimas para desarrollar una oferta de centro de trabajo y lugar de residencia de alta calidad urbana.

F12. Riqueza del patrimonio urbano y arquitectónico de la ciudad.

F13. Compacidad núcleos urbanos.

F14.Accesibilidad urbana para desarrollo de actividades logísticas en el núcleo principal A_382a y en la variante a su paso por Jédula.

F15.Mejora del margen oriental de ribera urbana del embalse.

F16.Coordinación y colaboración de municipios adyacentes

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

F17. Activación del PEPRICH con revisión de AO.

F18. Centralidad comarcal de Angorilla_La Gallarda

F19. Proyecto de integración Embalse de Arcos.

F20. Movimiento vecinal y asociativo interesado en la participación en las decisiones sobre la ciudad.

Oportunidades Eje 2

O10.Minimizar antropización de suelo mediante crecimiento

urbano adecuado a necesidades de población e integración de Santiscal.

Oportunidades Eje 2

O11.Prevalencia de requerimientos de movilidad sostenible en nuevo modelo urbanístico con criterios intermodales y proximidad funcional

O12.Prioridad a rehabilitación y regeneración de ciudad existente, modelo de ciudad compacta frente a actuaciones de nueva urbanización

O13.Establecimiento de densidades eficientes en ATU imprescindibles.

O14.Priorización de ATU de mayor interés para la mejora de la calidad urbana y compleción atendiendo a disponibilidad de recursos hídricos.

O15. Establecer estrategias para actuaciones de mejora urbana en barrios degradados y ARI en áreas en desuso.

O16.Disponibilidad de terrenos travesía A387a para actividad comercial

O17.Integración urbana de asentamientos irregulares de posición adecuada para integración Núcleo principal y Santiscal.

O18.Fomentar la multifuncionalidad en las zonas urbanas.

O19.Programa ayudas y fondos para desarrollo urbano sostenible.

3.3 EJE 3. MOVILIDAD

Debilidades Eje 3

D21.Jerarquía motorizada a favor del automóvil sin plataformas reservadas para el transporte público.

D22.Transferencia modal ineficiente de trasvase auto_peatón para resolver pendientes elevadas de núcleo principal y auto TPC.

D23. Baja frecuencia de servicio de transporte público urbano.

D24.Impacto excesivo de desplazamientos motorizados en barrios.

Amenazas Eje 3

A20.Incremento desequilibrio entre viajes transporte público_privado

A21.Resistencia del sector comercial a la peatonalización.

A22.Resistencia vecinal a la pérdida de aparcamientos para carril-bici.

A24.Desarrollos PGOM94 pendientes de ejecutar con ordenación alejada del principio de proximidad y diversidad funcional.

A25.Dificultades implementación políticas disuasorias de auto en CH

Fortalezas Eje 3Oportunidades Eje 3

F21.Servicio de transporte urbano.

F22.Proyecto aparcamiento disuasorio en núcleo principal.

F23.Paulatina priorización de espacio público urbano a peatón.

F24.Puesta en marcha de Ciudad Amable, orientado a peatonalizar

F25.Progresiva extensión de espacios peatonales

F26.Inicio Proyecto Pasillo Vía Verde con conexión periferia H

F27. Conexión con carretera comarcal

Oportunidades Eje 3

O20. Incorporación PGOM_POU modelo de movilidad sostenible adaptado a características municipio y necesidades de

O21.Revisión de PMUS09, potenciando modos de transporte colectivo, priorizar accesibilidad residentes y recuperación tránsito peatonal

O22.Potenciar modos no motorizados y sendas transitables de bicicleta.

O23.Diseñar política integral de aparcamientos, prioridad residentes.

O24. Implementar plataforma reservadas para el TPC o BRT

O25. Fondos UE para mejora movilidad sostenible.

3.4 EJE 4. VIVIENDA

Debilidades Eje 4

D30.Parque vivienda relativamente obsoleto precisa rehabilitación.

D31.Inadecuada oferta de vivienda, precio excesivo renta y compra

D32.Parte demanda 1ª vivienda resuelta por vivienda irregular.

D33.Parte de oferta vivienda libre captada por vivienda vacacional.

D34.Insuficiencia del parque público de viviendas sociales.

D35.Elevado número de viviendas vacías (2.743)

D36.Infraviviendas en diseminado por ausencia de infraestructura y agua (Cuesta de la Rosa,...).

Amenazas Eje 4

A30.Dificultad emancipación población joven y riesgo pérdida de esta población por encontrar oferta de viviendas y trabajo en otros lugares.

A31.Necesidad de rehabilitación de CH y barrios adyacentes

A32. Pérdida de atractivo del centro histórico para uso residencial.

A33.Reserva VP en sectores ordenación detallada sin posibilidad de ser materializada por ausencia de financiación suficiente en PMVS.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

A34.Generalización AFO para vivienda irregular encuentra limitaciones.

A35.Competencia alojamiento turístico desactiva alquiler 1ª residencia

Fortalezas Eje 4Oportunidades Eje 4

F30.Vacíos urbanos en núcleo principal

F31.Iniciativas de ejecución de actuaciones previstas en PEPRICH.

F32.Suelos urbanos con vacíos en red núcleos de asentamientos.

F33. Potencialidad del stock de viviendas desocupadas.

Oportunidades Eje 4

O31.Nuevos usos turísticos favorece conservación patrimonio edilicio

O32.Coliving como nuevos productos para alojamiento en común

O33.Mejorar eficiencia del Registro Municipal de Solares.

O34. Bono de alquiler joven.

O35.Oportunidad de aplicación de Ley 12/2023 para desarrollar alojamiento para colectivos vulnerables en dotaciones.

O36. Decreto autonómico en elaboración para limitar alojamientos turísticos en vivienda en concretas zonas.

3.5 EJE 5. DESARROLLO ECONÓMICO SOSTENIBLE

Debilidades Eje 6

D40.Tasa de paro elevada (jóvenes y mujeres).

D41.Eventualidad en la contratación.

D42.Excesivo protagonismo del sector de servicios.

D43.Ausencia dotaciones complementarias para turismo y cultura.

A60. Estancamiento de la población y crecimiento índice vejez.

Amenazas Eje 6

A.41.Estacionalidad sector turístico, sensible a coyunturas económicas

A.42.Progresiva obsolescencia de espacios de actividades económicas de la travesía en entorno de ladrillera.

D43.Signos obsolescencia de oferta turística y baja diversidad.

Fortalezas Eje 6

F40.La ciudad surge al amparo de una situación privilegiada para canalizar la entrada y salida de mercancías de la Sierra.

Oportunidades Eje 6

O41.Mejora Urbana de polígonos industriales históricos travesía A382a

042.Potenciar la oferta hotelera del municipio.

O46.Puesta en valor de los recursos culturales.

O43.Puesta en marcha de iniciativas de ciudad inteligente.

O48.Aprovechar terrenos sin uso para Hub comarcal (recursos hídricos)

3.6 EJE 6. SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD URBANA

Debilidades Eje 6

D51. Excesiva presencia tipología unifamiliar

D52.Alto coste mantenimiento urbanización malla urbana extensa

D53.Excesiva colmatación edificatoria de núcleo central y falta de desarrollo de AO impide la de parques de proximidad.

D54.Deficiente gestión residuos de construcción y demoliciones

Amenazas Eje 6

A51.Tratamiento insuficiente EDAR existente para aprovechamiento.

A53. Contaminación acústica en el centro histórico

A54. Zonas urbanas potencialmente inundables en inmediaciones de la Gallarda y Cabezuelos.

Fortalezas Eje 5

F53. Potencial conexión Núcleo principal y Santiscal.

F54. Importante conciencia ambientalista de asociaciones locales.

F56. Condiciones objetivas del municipio para el desarrollo de la economía verde circular

Oportunidades Eje 5

O.50.Integrar el metabolismo urbano y la Ciencia Urbana

O51.Revertir fragmentación del sistema espacios libres actual, construyendo red ambiental continua, permeable y accesible.

O54.Conexión Núcleo principal y Santiscal por Angorilla_La Gallarda.

056.Implementar programa conservación red abastecimiento para reducir pérdidas en el suministro.

O57.Mejora nivel dotacional de barrios con Equipamientos Multifuncionales con aplicación de urbanismo científico de distancias.

O58.Identificación de Zonas de Bajas Emisiones (ZBE), sobre todo en CH

O59. Mejorar eficiencia energética y aumentar uso de EERR urbanas

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

TASA DE EMANCIPACIÓN	
GRUPOS DE EDAD	TASA (%)
16 - 24 años	4,90
25 - 29 años	35,10
30 - 34 años	69,60

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN EMANCIPADA			
GRUPOS DE EDAD	TASA (%)	POBLACIÓN	PROYECCIÓN POBLACIÓN EMANCIPADA
25 - 29 años	35,10	1.974,00	692,87
30 - 34 años	69,60	2.407,00	1.675,27
TOTAL			2.368,15

TABLA RESUMEN DE NECESIDADES DE VIVIENDAS SIN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS			
AÑO	CAUSAS	NECESIDADES VIVIENDAS	NECESIDADES VIVIENDA AÑO
2019	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN	987	2157
	REPOSICIÓN	1066	
	RMDVP	104	
2020	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2020	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
2021	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2021	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
2022	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2022	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
2023	FENÓMENO DE EMANCIPACIÓN (ACTUALIZACIÓN)	54	87
2023	REPOSICIÓN (1% VIVIENDAS ENTRE 1956-1980)	33	
TOTAL, ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DEL PMVS*			2505

3 CAPÍTULO 3. VULNERABILIDAD SOCIAL

	ECONOMICO	SOCIAL	AMBIENTAL	ESPACIAL
ECONOMICO	IO_LEONTIEV	ACTIVIDAD DERECHOS)	IO*COEFAMB	ACTIVIDAD_CENSO(USO)
SOCIAL	DEFICIT EMPLEO(TASA/ACTIV)	VIVIENDA EDUCACION SALUD ABASTECIMIENTO CULTURA DEPORTE OCIO MOVILIDAD ACCESIBILIDAD SEGURIDAD DEPENDENCIA	D*COEFAMB	SSGG_SSLL
AMBIENTAL	DEFICIT FISCAL AMBIENTAL	DEFICIT SUMIDERO	LITOSFERA HIDROSFERA ATMOSFERA	FUENTES GEI_FLUJOS_SUMIDEROS GEI CICLO AGUA SUFICENCIA ENERGÉTICA
ESPACIAL	DEFICIT USO	DÉFICIT_DERECHO	DEFICIT_AMBIENTAL AGUA_ENERGÍA	DEFICIT FLUJO/POBLACION/FLUJO SERV

En este capítulo de diagnóstico se abordan las vulnerabilidades municipales que deben ser abordadas desde la planificación urbanística ya que en el presente trabajo se considera a la ciudad como un sistema complejo por el que cualquiera de los vectores que configuran el modelo urbano influye sobre el resto. Así, se aborda el cumplimiento del Derecho a la Ciudad, que incluye a la VIVIENDA, EDUCACION, SALUD, ABASTECIMIENTO, CULTURA, DEPORTE, OCIO, MOVILIDAD_ ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD Y ABASTECIMIENTO Y DEPENDENCIA.

Estos elementos se analizan desde el enfoque de los diferentes Vectores de la Matriz Urbana, Vector Social, Vector Espacial, Vector Ambiental y Vector Económico, identificando aquellos aspectos que pueden ser abordados por la planificación urbanística.

3.1 VULNERABILIDAD HABITACIONAL

El Plan Municipal de Vivienda aprobado en 2019 y suelo señala las necesidades de vivienda de Arcos de la Frontera de forma pormenorizada.

Los datos extraídos del PMVS reflejan que las necesidades de viviendas sin medidas sociales complementarias son consecuencia de la demanda que se produce, principalmente, por la creación de nuevos hogares debido al fenómeno de la emancipación. A esta causa hay que sumarle la demanda derivada de la tasa de reposición.

La población comprendida entre los 16-y los 24 años con posibilidades para emanciparse es muy limitada. La proyección de nuevos hogares a consecuencia de procesos de emancipación será de. 54 nuevos hogares cada año (2020, 2021, 2022, 2023). Esto se traduce en la necesidad de 54 viviendas por año de media., que se suma a 987 hogares con necesidad e vivienda en 2019.

El grado de reposición, demanda el 7 % del parque residencial total (15.232 viviendas según los datos de la Dirección General de Catastro). Es decir, se estima la necesidad en 1.066 viviendas. A la necesidad acumulada en 2019 debida a la tasa de reposición, se le deben sumar las necesidades anuales generadas por el fenómeno durante el periodo de vigencia del PMVS. Se considera una tasa de reposición anual del 1% respecto al parque de viviendas construido entre 1956 y 1980. Esto se traduce en una demanda de 33 viviendas por año.

Las necesidades en materia de vivienda extraídos del PMVS se resumen en el cuadro adjunto a la izquierda en la página anterior. Pero debido al plazo transcurrido desde la aprobación de dicho Plan en 1919 se consulta a continuación las cifras de demandantes de vivienda de Arcos de la Frontera en 2025.

Se comprueba que el número de solicitantes asciende a 695, siendo 622 en número de inscripciones de las cuales, 135 son activas, 31 de ellas se han dado de baja por haberse resuelto el problema y 456 han caducado por distintos motivos.

Atendiendo al régimen de inscripciones

En Régimen de Alquiler, lo solicita el 46 %, en Régimen de Alquiler con Opción de Compra, equivalente a 41,76 % y en Régimen de Compra, equivalente a 21,78 %.

Atendiendo al IPREM se obtienen los siguientes datos el 98 % encuentra por debajo del 2,5 IPREM. Esta cifra revela que prácticamente la totalidad de los demandantes tendrán difícil acceso a vivienda en el mercado libre, tanto de alquiler como de adquisición. Esta demanda se puede considerar que requiere la subsanación mediante VP de alquiler.

Atendiendo a la composición familiar se puede deducir que existe una proporción de demanda monoparental de 117 solicitudes n en tanto que la familia numerosa asciende a 46 solicitudes. Según el grado de adaptación, 92 demandante presentan algún grado de discapacidad y 14 requieren una vivienda adaptada.

Especial relevancia en materia habitacional presenta la numerosa cantidad de **viviendas irregulares**, que alcanzan a una cifra cercana a 2 mil unidades según el Avance de Planeamiento de Asentamientos irregulares en Suelo No Urbanizable aprobado. La mayor parte de estas viviendas se encuentran en las proximidades del Guadalete, desde el Santiscal hasta La Junta de los Rios. Los patrones de formación de las mismas presentan agrupaciones que deben ser objeto de Planes Especiales de Integración Ambiental, en aquellos casos en que no es posible su incorporación al Suelo Urbano, ya que no cumple el requisito de malla urbana requerido en el articulo 13 de la LISTA y definido en artículo 19.2.de RLISTA. Pero una mayoría muy amplia presenta un grado de aislamiento que solo es posible su regularización como Fuera de Ordenación.

Esta circunstancia condiciona la distribución de las categorías del suelo rústico y su regulación, más aún cuando las características del paisaje de Arcos y sus cuencas visuales constituyen una valor semiótico que es necesario preservar como característica simbólica.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

	H	H
VIVIENDA	4,43636722	4,2291186
EDUCACION	3,61436945	3,47692416
SALUD	1,5849625	1,53877941
CULTURA	1,5000000	1,42761116
DEPORTE	2,32192809	2,29357795
OCIO	0	0
MOVILIDAD_ACCESIBILIDAD	2,74190119	2,38232748
SEGURIDAD	0,91829583	0,9533541
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	3,31577139	3,17360274
PARQUE	3,31681785	3,21100503

1100601001	0,33195811
1100601003	0,06336994
1100601004	0,19276189
1100601005	0,04921479
1100601006	0,41662803
1100602001	0,12985133
1100602002	0,41260078
1100602006	0,10022552
1100602007	0,03893383
1100602008	0,12462171
1100603001	0,40087533
1100603003	0,02397521
1100604001	0,20040231
1100604002	0,11792065
1100604003	0,15195331
1100604004	0,26931241
1100602003	0,03887997
1100602004	0,06680008
1100602005	0,04270478
1100602009	0,18513544
1100602010	0,08047094
1100603002	0,22506249
1100603004	0,14266287

H VIVIENDA	4,436367223	**4,229118601**
H DOTACIONES	2,146005146	**2,050798002**

3.2 VULNERABILIDAD DOTACIONAL

3.2.1 LA ENTROPÍA URBANA

La metodología para calcular esta desigualdad está basada en la entropía aplicada al análisis urbano. Esta metodología está desarrollada en el anexo de cálculo urbano. Aquí se describen los resultados generales y particulares de cada una de las dotaciones y servicios distribuidos por todo el término municipal. Es necesario señalar que la referencia de la sección censal abarca el ámbito urbano, pero incluye también el espacio rural o suelo rústico también. Esta circunstancia puede provocar ciertos desajustes derivados del exceso de este último suelo en algunas de las secciones censales con escasa población residente. Sin embargo, el término municipal esta constituido por una serie de núcleos urbanos, núcleos rurales tradicionales y por hábitats rurales diseminados, que confieren una red de asentamientos que permiten considerar adecuada su integración en el núcleo principal, lo que resulta congruente con la propia funcionalidad del propio término municipal.

El cálculo de la entropía se ha realizado de forma absoluta, es decir sin tener en cuenta la población a la que va dirigida, pero se considera más analizar la entropía ponderada por la población, que permite la medición de la diversidad y balance con base probabilística, no solo la magnitud de desviaciones.

Los resultados obtenidos son los siguientes, siendo H la entropía absoluta y H´ la Entropía ponderada por la población.

Siendo 4,52 la máxima entropía Hmax para las 23 secciones censales en el supuesto de alcanzar un equilibrio absoluto debido a una igualdad completa en la distribución de equipamientos y viviendas, se puede concluir que a medida que la entropía disminuye, alejándose de Hmax la desigualdad aumenta, observándose concentración de dotaciones (como se puede comprobar pormenorizadamente en el anexo de cálculo).

Se puede comprobar que la entropís ponderada por la población es algo inferior en general, debido a que la influencia poblacional reduce el equilibrio y requiere un ajuste de inversiones.

Así se observa una gran igualdad en materia de distribución de vivienda, como es lógico, pero una gran desigualdad en materia de sanidad y educación, debido a que se trata de sistemas generales, cuyo ámbito de influencia alcanza al nivel municipal.

También se puede comprobar que la distribución de parques presenta síntoma de desigualdad, y este asunto sin embargo es un aspecto que se considera oportuno subsanar, aumentando la superficie de espacios libres en las secciones censales deficitarias, aspecto que puede comprobarse en el anexo de cálculo.

El cálculo de la entropía dotacional informa sobre la necesidad de realizar una distribución inversa de inversiones relacionada con una entropía inversa, es decir cierto desequilibrio a favor de aquellas secciones censales desfavorecidas. El siguiente cuadro muestra la entropía ponderada por cada una de las secciones censales. Aquellas secciones censales que alcanzan un mayor grado de dotación presentan color rojo, en tanto que aquellas secciones censales deficitarias presenta un color verde.

Se puede añadir que un análisis pormenorizado en materia de vivienda y dotaciones por separado informa la siguiente H y H´

Estos datos indican un elevado grado de igualdad en materia de vivienda y un elevado grado de desigualdad en materia de dotaciones.

SECCIÓN CENSAL COD	SECCIÓN CENSAL	POBLACIÓN	VIVIENDA	EDUCACION	SALUD	CULTURA	DEPORTE	OCIO	MOVILIDAD_ ACCESIBILIDAD	SEGURIDAD	Servicios de interés público y social	PARQUE	TOTAL DOTACIONES	% DOTACIONES pi	% POBLACIÓN wi
1100601001	1	1346	864	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17	0,11486486	0,04334246
1100601003	2	719	508	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	0,02027027	0,02315247
1100601004	3	1612	787	1	0	1	0	0	0	0	3	1	6	0,04054054	0,05190791
1100601005	4	784	300	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0,01351351	0,02524553
1100601006	5	2086	850	2	1	0	0	0	3	0	6	5	17	0,11486486	0,06717115
1100602001	6	1108	571	0	1	0	0	0	0	0	4	0	5	0,03378378	0,03567863
1100602002	7	1828	975	2	0	2	0	0	3	2	9	1	19	0,12837838	0,05886331
1100602006	8	782	357	1	0	0	0	0	1	0	2	1	5	0,03378378	0,02518113
1100602007	9	1172	528	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0,00675676	0,03773949
1100602008	10	2619	1004	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0,01351351	0,08433425
1100603001	11	2180	1059	2	0	0	0	0	9	1	0	3	15	0,10135135	0,07019804
1100603003	12	649	322	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,00675676	0,02089841
1100604001	13	1280	511	2	0	1	0	0	0	0	4	1	8	0,05405405	0,0412172
1100604002	14	1215	845	1	0	0	1	0	1	0	1	0	4	0,02702703	0,03912413
1100604003	15	1377	934	1	0	0	0	0	3	0	1	0	5	0,03378378	0,04434069
1100604004	16	1790	825	0	1	0	0	0	0	0	8	0	9	0,06081081	0,05763967
1100602003	17	1170	786	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0,00675676	0,03767509
1100602004	18	769	487	0	0	0	1	0	1	0	0	1	3	0,02027027	0,02476252
1100602005	19	1314	541	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0,00675676	0,04231203
1100602009	20	1520	523	2	0	0	0	0	0	0	3	1	6	0,04054054	0,04894542
1100602010	21	1466	503	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2	0,01351351	0,04720657
1100603002	22	1218	535	1	0	0	1	0	3	0	0	5	10	0,06756757	0,03922074
1100603004	23	1051	444	0	0	0	0	0	0	0	2	4	6	0,04054054	0,03384318
		31055	15059	18	3	4	5	0	25	3	64	26	148	1	1

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3.2.2 VULNERABILIDAD EDUCACIONAL

El acceso equitativo, inclusivo y de calidad a la educación es un pilar fundamental para la cohesión social y el desarrollo sostenible. La vulnerabilidad educativa no solo responde a factores pedagógicos, sino también a condicionantes territoriales, socioeconómicos, demográficos y urbanísticos. En Arcos de la Frontera, los contrastes entre el núcleo principal y los núcleos secundarios, así como la dispersión rural, generan desigualdades significativas en el acceso y aprovechamiento del sistema educativo.

1. Mapa educativo municipal

Arcos de la Frontera cuenta con:

13 centros de educación infantil y primaria (CEIP).

3 centros de secundaria obligatoria y bachillerato (IES).

1 centro de educación de adultos (CEPER).

1 centro concertado (CDP)

Ausencia de centros universitarios o ciclos formativos superiores presenciales.

Tipo de centro	Número	Localización principal	Accesibilidad desde núcleos secundarios
CEIP	13	Núcleo principal y barriadas periféricas	Media
IES	3	Centro y área sur del núcleo urbano	Baja desde Jédula / La Perdiz
CEPER	1	Centro urbano	Muy baja
Ciclos formativos	5(en IES)	Sanidad, Administración, Turismo	No todos adaptados a demanda local

2. Factores de vulnerabilidad educativa

Desigual distribución territorial: los núcleos secundarios carecen de centros de secundaria o FP, (salvo CPR Junta de los Rios y CIP Jédula)

Baja tasa de acceso a FP media y superior fuera del núcleo principal.

Brecha digital persistente, especialmente en barrios vulnerables y zonas rurales.

Alta tasa de abandono escolar temprano (por encima de la media provincial).

Escasa vinculación entre oferta educativa y sectores económicos estratégicos locales (agricultura, turismo patrimonial, energías renovables).

Indicador	Valor estimado	Fuente
Tasa de abandono escolar temprano	23,6%	INE / Consejería de Educación 2023
Hogares sin acceso a internet estable	17%	Diagnóstico Digital 2023
Población sin estudios obligatorios	18,3%	Padrón / INE
Ratio de alumnado por aula en secundaria	28,5	Delegación Territorial Cádiz

3. Análisis territorial

En zonas como El Santiscal o La Verbena, el transporte escolar es insuficiente, lo que repercute en la asistencia.

Núcleos rurales como Jédula presentan desventajas de conectividad física y digital.

El casco antiguo, pese a la cercanía física, sufre barreras arquitectónicas y problemas de movilidad para el alumnado con diversidad funcional.

Falta de infraestructuras educativas modernas con espacios polivalentes y recursos adaptados.

4. Infraestructura educativa y movilidad

Núcleo	CEIP disponible	IES disponible	Transporte escolar	Brecha digital
Arcos núcleo principal	Sí	Sí	Moderado	Baja
Jédula	Sí (parcial)	No	Débil	Alta
El Santiscal	Sí	No	Deficiente	Alta
La Verbena / El Portichuelo	No	No	Inexistente	Alta

5. Propuestas de mejora

Implantación de servicios de transporte escolar de proximidad desde núcleos rurales y periféricos.

Construcción de aulas de extensión de ciclos formativos en Jédula y El Santiscal, adaptadas a necesidades del entorno productivo.

Creación de aulas TIC móviles y puntos de conexión en barrios y aldeas con brecha digital.

Plan municipal de infraestructura escolar resiliente y accesible, integrando patios inclusivos, energías renovables y espacios de aprendizaje comunitario.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Revisión y refuerzo de la educación de adultos y segunda oportunidad, con itinerarios flexibles y tutorías personalizadas.

Alianzas con centros universitarios a distancia (UNED, UCA) para acceso a formación superior desde el territorio.

6. Enfoque transversal y calidad de vida

La educación es la base del desarrollo individual y colectivo. La vulnerabilidad educativa en Arcos de la Frontera se ve agravada por factores urbanísticos, de conectividad y sociales. La integración del sistema educativo con el diseño del territorio, la movilidad y la digitalización es esencial para garantizar igualdad de oportunidades. Una ciudad educadora es aquella que planifica con y para su ciudadanía, entendiendo que el derecho a aprender se concreta también en el espacio físico, la accesibilidad y la proximidad.

3.2.3 VULNERABILIDAD SANITARIA

La salud, entendida desde un enfoque integral (físico, mental y social), es un derecho fundamental que requiere condiciones adecuadas de entorno, acceso a servicios, calidad ambiental y hábitos saludables. Las desigualdades en salud tienen una fuerte dimensión territorial: la localización, la accesibilidad y la distribución de los servicios sanitarios y socio-sanitarios condicionan directamente los resultados en salud de la población.

En Arcos de la Frontera, la estructura urbana, la dispersión de los núcleos poblacionales y los déficits en equipamientos generan un mapa de vulnerabilidad sanitaria que debe analizarse en clave territorial y de equidad.

1. Infraestructura sanitaria existente

Actualmente, el municipio cuenta con:

1 Centro de Salud Principal

2 consultorios auxiliares en núcleos secundarios (Jédula y El Santiscal).

8 farmacias en núcleo principal, 1 en El Santiscal y 1 en Jédula.

Los servicios externos de salud fuera del municipio son los siguientes:

Unidad de salud mental y atención a drogodependencias en centro comarcal (Villamartín).

Centro hospitalario: Comarcal de Villamartín (a 22 km).

Ambulancia de soporte vital básico y atención médica urgente limitada.

Equipamiento	Localización	Cobertura estimada	Accesibilidad desde núcleos
Centro de Salud principal	Núcleo urbano	60-70% población	Media desde zona alta
Consultorio de Jédula	Jédula	10%	Adecuada
Consultorio de El Santiscal	El Santiscal	8%	Limitada por horario
Hospital más cercano	Villamartín	Externo	Débil

2. Indicadores de salud pública local

Alta prevalencia de enfermedades crónicas (diabetes, hipertensión).

Envejecimiento poblacional sin refuerzo proporcional de recursos sociosanitarios.

Incremento de problemas de salud mental, especialmente en jóvenes.

Déficit de recursos en prevención y promoción de la salud (educación sanitaria, salud comunitaria, atención primaria ampliada).

Indicador de salud	Valor estimado	Fuente
Porcentaje de mayores con enfermedad crónica	43,5%	Observatorio de Salud Andalucía
Tiempo medio para cita médica primaria	5,8 días	SAS / Quejas ciudadanas 2023
Número de profesionales médicos por 1000 habitantes	1,8	AGS Sierra de Cádiz
Población sin médico asignado en núcleo rural	12%	Informe Local de Salud 2023

3. Factores territoriales de vulnerabilidad sanitaria

Desigual cobertura horaria de consultorios periféricos.

Barreras geográficas y de transporte hasta el hospital comarcal.

Inexistencia de transporte sanitario programado municipal.

Carencia de farmacias rurales o sistemas de dispensación móvil.

Falta de integración urbana entre servicios sociales y sanitarios.

4. Análisis espacial de vulnerabilidad

Núcleo	Centro de salud disponible	Farmacia cercana	Transporte público sanitario	Vulnerabilidad en salud
Núcleo principal	Sí	Sí	Limitado	Media

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Núcleo	Centro de salud disponible	Farmacia cercana	Transporte público sanitario	Vulnerabilidad en salud
Jédula	Parcial (consultorio)	Sí	No	Alta
El Santiscal	Parcial (consultorio)	No	No	Alta
Casco antiguo	Sí (con barreras físicas)	Sí	Inaccesible para dependientes	Alta
Núcleos rurales menores	No	No	No	Muy alta

5. Propuestas estratégicas

Ampliación de horarios y personal en los consultorios periféricos.

Creación de una unidad móvil de atención primaria en núcleos rurales.

Establecimiento de un sistema de transporte sanitario municipal programado.

Diseño de rutas urbanas saludables que integren salud, movilidad y espacios verdes.

Creación de un Centro de Salud Mental Comunitario en colaboración con el SAS.

Impulso a la red de farmacias rurales, con apoyo logístico o digital (receta electrónica, entrega a domicilio).

Promoción de la salud comunitaria en barrios vulnerables: programas de hábitos saludables, salud sexual y reproductiva, salud emocional en la infancia.

6. Enfoque transversal: salud y urbanismo

La planificación urbanística debe garantizar el derecho a la salud mediante:

Entornos saludables: menos contaminación, más arbolado, seguridad vial.

Acceso a servicios sociosanitarios integrados y de proximidad.

Promoción de la equidad territorial en salud, actuando sobre determinantes sociales y urbanísticos.

Diseño de entornos accesibles, inclusivos y amigables para todas las edades.

3.2.4 VULNERABILIDAD ABASTECIMIENTO LOCAL

El acceso adecuado, equitativo y sostenible a bienes esenciales como alimentos, productos de higiene, ropa o electrodomésticos es parte del derecho a una vida digna y elemento clave en la calidad de vida urbana. En Arcos de la Frontera, la distribución territorial del comercio minorista y de abastecimiento presenta desequilibrios estructurales que afectan especialmente a barrios periféricos, núcleos rurales y sectores de población con movilidad reducida o escasos recursos.

Este análisis considera la red de mercados municipales, tiendas de barrio, comercio tradicional (centro comercial abierto) para facilitar construcción de la ciudad de 15 minutos, así como grandes superficies, así como su accesibilidad física y económica, nivel de cobertura territorial, grado de dependencia del vehículo privado y vinculación con sectores vulnerables.

1. Estructura comercial local y tipos de abastecimiento

Actualmente, el municipio presenta el siguiente panorama:

Tipo de abastecimiento	Nº aproximado	Ubicación principal	Grado de accesibilidad global
Mercado municipal	1	Casco histórico / Plaza de Abastos	Media
Tiendas de barrio y ultramarinos	>40	Principalmente en núcleo urbano	Alta solo en barrios céntricos
Centro Comercial Abierto (CCA)	1 (no formalizado)	Calles Corredera, Paseo de Andalucía	Alta
Grandes superficies (alimentación y hogar)	3 principales	Entrada este (A-372) y Jédula	Baja sin vehículo privado
Tiendas rurales y núcleos periféricos	<10	El Santiscal, Jédula, barriadas rurales	Muy baja

2. Distribución territorial y cobertura

La mayoría de establecimientos se concentran en:

- Casco urbano y zona del Paseo de Andalucía.
- Polígonos industriales con funciones logísticas y distribución a gran escala.
- Entrada este de Arcos (zona Lidl, Mercadona, Dia).
- Algunos puntos aislados en Jédula y El Santiscal.

Los núcleos rurales, el casco antiguo elevado y las nuevas urbanizaciones periféricas presentan baja cobertura comercial de proximidad, lo que obliga a desplazamientos o genera dependencia social y familiar para tareas básicas.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Núcleo / Zona	Tipo de abastecimiento dominante	Cobertura	Acceso peatonal seguro	Dependencia del coche
Centro urbano (Corredera-Paseo)	Mercado Las Nieves. CCA, tiendas de barrio	Alta	Alta	Baja
Casco antiguo	Mercado municipal (cerrado), tiendas pequeñas	Media	Baja (barreras físicas)	Media
Jédula	Superficie mediana, tiendas locales	Media	Media	Alta
El Santiscal	Tiendas de barrio dispersas	Baja	Baja	Alta
Barriadas rurales	Sin cobertura fija	Muy baja	No disponible	Total

3. Factores de vulnerabilidad en abastecimiento

- Concentración del abastecimiento alimentario en zonas específicas, con fuerte dependencia del coche.
- Pérdida progresiva del comercio de proximidad frente a grandes cadenas.
- Falta de diversificación comercial en barrios nuevos y rurales.
- Carencia de mercado ambulante regular en núcleos periféricos.
- Escasa planificación comercial urbana integrada con el planeamiento urbanístico.
- Ausencia de servicios de entrega a domicilio específicos para personas mayores o dependientes en barrios vulnerables.

4. Acceso económico a bienes básicos

- Incremento del precio medio de la cesta básica en las grandes superficies (según OCU 2023).
- Escasa disponibilidad de productos de cercanía o kilómetro 0 en la red comercial dominante.
- Dificultad de acceso a productos frescos en núcleos periféricos.
- Carencia de tiendas cooperativas o de consumo solidario.

5. Propuestas estratégicas

1. Revitalización del comercio de barrio mediante bonificaciones fiscales, mejora de escaparates, digitalización y apoyo al relevo generacional.
2. Formalización del Centro Comercial Abierto como estrategia urbana, turística y económica.
3. Creación de una red de mercados de abastos descentralizados o ambulantes (quincenal o mensual) en Jédula, El Santiscal y barriadas rurales.
4. Establecimiento de rutas comerciales accesibles y seguras para personas mayores, con señalética urbana inclusiva.
5. Apoyo logístico a comercios rurales para mantener puntos de venta básicos en zonas con baja densidad.
6. Fomento del consumo de productos locales y de temporada mediante campañas municipales y puntos de venta directa, así como el respaldo a los huertos sostenibles apoyado en los núcleos rurales para consumo local
7. Creación de un servicio de abastecimiento a domicilio municipal para población con movilidad reducida.

6. Fuentes oficiales consultadas

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)
- Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades (2023)
- Observatorio Andaluz de Comercio (2022)
- Registro de Establecimientos y Empresas Comerciales (REAC)
- Plan de Comercio de Andalucía y Diagnóstico Local de Comercio (Diputación de Cádiz)

7. Conclusión

El abastecimiento en Arcos de la Frontera muestra un patrón desequilibrado, centralizado y dependiente del vehículo privado, con implicaciones directas en la seguridad alimentaria, la autonomía personal, el empleo local, la resiliencia y la equidad urbana. Superar esta vulnerabilidad implica una planificación comercial estratégica y equitativa, coordinada con la ordenación del territorio y la movilidad sostenible.

3.2.5 VULNERABILIDAD CULTURAL

Espacios culturales, simbólicos e identitarios

La dimensión cultural desempeña un papel fundamental en la cohesión social, la identidad colectiva y el desarrollo comunitario. El presente bloque analiza la situación de la infraestructura y actividad cultural en Arcos de la Frontera, incluyendo tanto el núcleo principal como los núcleos rurales, desde una perspectiva de vulnerabilidad y acceso a los recursos culturales. La cultura, como derecho reconocido, debe ser accesible a toda la población, independientemente de su localización geográfica, nivel socioeconómico o edad.

1. Equipamientos y Espacios Culturales

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Arcos de la Frontera dispone de diversos espacios culturales, destacando:

- Teatro Olivares Veas, principal espacio escénico del municipio.
- Biblioteca Pública Municipal “Miguel Mancheño”, de titularidad pública.
- Biblioteca “María Auxiliadora” , de titularidad pública.
- Pequeños centros culturales en barriadas como Biblioteca “Justa y Rocío” en El Santiscal.

Sin embargo, existe una alta concentración de estos equipamientos en el núcleo urbano principal, lo cual limita el acceso a la oferta cultural en núcleos secundarios como Junta de los Ríos, La Perdiz, Las Abiertas o El Santiscal.

2. Accesibilidad a la Oferta Cultural

El análisis territorial evidencia desigualdades notables en el acceso a bienes y servicios culturales:

- Las actividades culturales y programaciones regulares se concentran mayoritariamente en el centro urbano.
- La falta de transporte público interurbano impide el desplazamiento desde zonas rurales a eventos culturales.
- La escasa programación descentralizada genera un déficit de oportunidades culturales para niños, jóvenes y mayores en zonas periféricas.

3. Indicadores Clave

Indicador	Valor estimado	Fuente
Ratio de bibliotecas por 1.000 habitantes	0,35	Ministerio de Cultura y Deporte (2023)
Número de actividades culturales municipales/año	48	Ayuntamiento de Arcos (memorias anuales)
Asistencia regular a eventos culturales (%)	32%	Observatorio de la Cultura Andaluza
Inversión municipal per cápita en cultura (€)	11,20 €	Presupuesto municipal 2023

4. Vulnerabilidades Detectadas

- Concentración geográfica de infraestructuras culturales en el centro histórico.
- Infrautilización de espacios en barriadas, como centros sociales sin programación estable.
- Baja inversión en gestión cultural descentralizada.
- Falta de personal técnico especializado en dinamización cultural comunitaria.
- Brecha digital: baja alfabetización tecnológica impide el acceso a contenidos culturales online, especialmente en mayores y zonas rurales.

5. Propuestas Estratégicas

1. Desarrollar una red de espacios culturales de barrio que promueva programación estable en núcleos rurales.
2. Establecer programas culturales itinerantes (teatro, música, cine, talleres) adaptados a los núcleos periféricos.
3. Implementar procesos participativos para diseñar actividades culturales con implicación vecinal.
4. Crear una plataforma digital de cultura local, con contenidos en streaming y promoción de artistas del municipio.
5. Impulsar el papel de la cultura como herramienta de inclusión, integrando a jóvenes en riesgo, mayores y colectivos migrantes.
6. Identificar el recurso del “Agua” como elemento identitario y simbólico del término municipal para el desarrollo de dinámicas culturales
7. Liderar el desarrollo del proyecto comarcal de la Vía Verde como elemento simbólico de Arcos de la Frontera

6. Perspectiva Transversal y Conexión con la Calidad de Vida

El acceso a la cultura no solo contribuye al disfrute y al aprendizaje, sino que actúa como factor protector frente a la exclusión social. En contextos vulnerables, una política cultural activa y equitativa puede reforzar el sentido de pertenencia, el capital social y el bienestar psicosocial. Por ello, se recomienda integrar los objetivos culturales en las políticas urbanísticas, sociales y educativas del municipio.

3.2.6 VULNERABILIDAD DEPORTIVA

Espacios deportivos

El acceso al deporte y la actividad física es un componente clave de la calidad de vida, la salud pública y la cohesión social. Desde una perspectiva urbanística y territorial, el análisis de la infraestructura deportiva y su accesibilidad permite identificar desigualdades estructurales entre distintos sectores de la población. Este bloque aborda la situación actual de la práctica deportiva en Arcos de la Frontera, incluyendo tanto el núcleo urbano principal como los núcleos secundarios y rurales, identificando vulnerabilidades y planteando líneas de mejora.

1. Equipamientos Deportivos Existentes

Según el inventario municipal y el Plan Local de Instalaciones Deportivas, los equipamientos deportivos en el término municipal se distribuyen de la siguiente manera:

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Tipo de equipamiento	Ubicación	Estado actual
Pabellón Cubierto Municipal "Javier Domecq"	Centro urbano	Bueno
Campo de fútbol "Antonio Barbadillo"	Centro urbano	Bueno
Estadio Municipal y Piscina de Jédula	Jédula	Bueno
Pistas polideportivas (El Santiscal, La Pedrosa)	Barriadas	Regular
Piscina municipal de verano	Núcleo urbano	Operativa (verano)
De forma complementaria se pueden señalar		
Gimnasio municipal y salas multiusos	Centro urbano	Saturación puntual
Senderos señalizados y rutas deportivas	Entorno natural y rural	Escasa promoción

Se aprecia una alta concentración de instalaciones cubiertas en el centro urbano, mientras que los núcleos periféricos de Jédula y El Santiscal disponen solo de canchas descubiertas.

2. Accesibilidad a la Práctica Deportiva

La participación regular en actividades físicas está muy condicionada por el nivel de acceso a instalaciones:

- Falta de transporte público adecuado hacia centros deportivos desde zonas rurales.
- Limitada programación de actividades deportivas para mayores, mujeres y personas con diversidad funcional.
- Carencia de monitores especializados en zonas no urbanas.

Además, la movilidad activa (caminar, andar en bicicleta) se ve reducida por la falta de itinerarios seguros y la escasa integración del deporte en los entornos residenciales.

3. Indicadores Clave

Indicador	Valor estimado	Fuente
Tasa de práctica deportiva habitual (>1 vez/semana)	38%	Encuesta Social Andaluza 2022
Ratio de m² deportivos por habitante	1,52 m²/hab	Inventario municipal de 2023
Presupuesto en deporte por habitante	9,50 €	Ayuntamiento de Arcos, Presupuesto 2023
Eventos deportivos organizados por año	20	Patronato Municipal de Deportes

4. Vulnerabilidades Detectadas

- Déficit de instalaciones deportivas cubiertas en núcleos rurales y barriadas periféricas.
- Baja participación femenina y de personas mayores en actividades dirigidas.
- Falta de espacios adaptados para personas con diversidad funcional.
- Carencia de programación deportiva intergeneracional.
- Desconexión entre entornos naturales y estrategias de deporte activo al aire libre.

5. Propuestas Estratégicas

1. Ampliar la red de instalaciones polivalentes cubiertas en barriadas y núcleos rurales.
2. Crear programas específicos de deporte para mayores, mujeres y personas con discapacidad.
3. Diseñar e implementar un Plan Municipal de Movilidad Activa (senderos, carriles bici, rutas saludables).
4. Establecer convenios con asociaciones y clubes para descentralizar la oferta deportiva.
5. Impulsar la formación de monitores deportivos locales en zonas rurales y barrios vulnerables.
6. Rehabilitar y adecuar instalaciones existentes con criterios de accesibilidad universal y sostenibilidad.

6. Perspectiva Transversal y Conexión con la Calidad de Vida

La práctica deportiva tiene efectos positivos demostrados en salud, inclusión social y bienestar emocional. En contextos urbanos complejos como Arcos de la Frontera, es fundamental integrar el deporte en las políticas urbanas como un servicio público esencial que debe responder a criterios de equidad territorial. Mejorar el acceso al deporte en barrios desfavorecidos y zonas rurales es clave para combatir la vulnerabilidad estructural y fomentar una ciudadanía activa y saludable.

3.2.7 VULNERABILIDAD OCIO

El ocio representa una dimensión esencial del bienestar y la calidad de vida. Más allá del entretenimiento, implica oportunidades para el desarrollo

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

personal, la socialización, el descanso y la integración comunitaria. En el contexto urbanístico de Arcos de la Frontera, el análisis del acceso al ocio debe tener en cuenta tanto las condiciones de centralidad como las limitaciones estructurales y sociales que impiden su disfrute equitativo, especialmente en barrios vulnerables y núcleos rurales. Se incluyen las zonas verdes como espacios de ocio en el que se socializa generacional e intergeneracionalmente, así como aquellos espacios abiertos y cerrados de hostelería. Sin embargo las zonas verdes en su estudio de la entropía se no se contemplan como ocio sino como espacios libres y el resto de servicios constituye una red de baja resiliencia por lo que no se incluye en el estudio de entropía.

1. Infraestructura y Espacios de Ocio

Los espacios destinados al ocio en el municipio de Arcos de la Frontera se distribuyen de forma desigual:

Tipo de espacio	Ubicación	Nivel de accesibilidad
Parque Periurbano La Plata	Núcleo urbano principal	Alto
Miradores históricos y plazas	Casco histórico	Medio (con restricciones de movilidad)
Cafeterías, bares, restaurantes	Centro y zona comercial	Alto
Salas de cine o teatro privado	No disponibles	Nulo
Centro Juvenil Municipal (ocasional)	Núcleo urbano	Bajo (uso puntual)
Zonas recreativas infantiles	Algunas barriadas	Limitado

En las barriadas como La Pedrosa, El Santiscal, Las Abiertas o La Perdiz, se detecta una falta importante de espacios estables y equipamientos de ocio, tanto para población joven como para mayores.

2. Accesibilidad y Prácticas de Ocio

El acceso a las actividades de ocio está condicionado por varios factores:

- Ausencia de transporte nocturno o de fin de semana que conecte las barriadas con el núcleo principal.
- Carencia de infraestructura específica para la juventud, lo que favorece situaciones de exclusión o riesgo.
- Las personas mayores tienen escasa oferta de ocio adaptado, especialmente en zonas rurales.
- Las familias con hijos dependen de la movilidad en vehículo privado para acceder a zonas recreativas.

3. Indicadores Clave

Indicador	Valor estimado	Fuente
Espacios públicos de ocio por 1.000 habitantes	0,42	Inventario Municipal de Espacios Públicos 2023
Población juvenil con acceso regular a ocio estructurado (%)	24%	Encuesta de Juventud de Andalucía (2022)
Presupuesto municipal en ocio y juventud per cápita (€)	5,80 €	Presupuesto Municipal 2023
Núcleos rurales con actividades de ocio organizadas	2 de 6	Observación técnica y datos municipales

4. Vulnerabilidades Detectadas

- Falta de espacios lúdicos cubiertos y de uso polivalente en barrios periféricos.
- Ausencia de oferta de ocio nocturno seguro para adolescentes y jóvenes.
- Desconexión digital que impide acceso a ocio en línea y actividades educativas alternativas.
- Baja oferta de ocio intergeneracional o inclusivo (para personas con diversidad funcional).
- Poca programación cultural o recreativa en verano e invierno fuera del centro histórico.

5. Propuestas Estratégicas

1. Crear una red de espacios jóvenes de barrio con programación continua y participación activa.
2. Diseñar zonas de ocio natural en entornos rurales con rutas, merenderos, zonas deportivas y señalética accesible.
3. Establecer programas de ocio saludable intergeneracionales en colaboración con asociaciones locales.
4. Reconvertir equipamientos infrautilizados en centros polivalentes de ocio, cultura y formación.
5. Fomentar el acceso al ocio digital, con programas de alfabetización y equipamiento público.
6. Potenciar el papel del ocio como herramienta de integración social, para prevenir situaciones de riesgo en población joven.
7. Crear una red municipal de servicios de ocio aprovechando el sistema de asentamientos rurales y los recursos naturales de agua y paisaje

6. Perspectiva Transversal y Conexión con la Calidad de Vida

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

El derecho al ocio está directamente vinculado a la salud mental, el equilibrio personal y el tejido comunitario. En contextos urbanos como Arcos de la Frontera, garantizar un acceso equitativo al ocio exige diseñar políticas urbanas inclusivas, con especial atención a las desigualdades territoriales, de edad y de género. Un urbanismo que fomente el ocio saludable, accesible y diverso es esencial para reducir las brechas de vulnerabilidad y mejorar el bienestar colectivo.

3.2.8 VULNERABILIDAD MOVILIDAD_ACCESIBILIDAD

La movilidad urbana y la accesibilidad representan dos pilares fundamentales del derecho a la ciudad. El acceso equitativo a los bienes y servicios —incluidos salud, educación, empleo, cultura o recreación— depende directamente de la capacidad de desplazamiento funcional y seguro de la población. En Arcos de la Frontera, el análisis de la movilidad y accesibilidad revela diferencias notables entre el núcleo urbano principal, los barrios periféricos y los núcleos rurales, lo que incide directamente en situaciones de vulnerabilidad urbana.

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible informa sobre los movimientos entre las diferentes secciones censales que permite conocer aquellas que reciben población y aquellas que pierden población a lo largo del día.

El servicio de autobús urbano es gestionado por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, y existen diferentes líneas que conectan varios puntos del municipio. Estas líneas incluyen la línea 2 (Barrio Bajo - Arcos), la línea 4 (Mesón), y otras líneas que conectan pedanías como Junta Ríos/Abiertas y La Perdiz

1. Infraestructura de Movilidad Actual

Arcos de la Frontera presenta una morfología urbana compleja: núcleo histórico de traza medieval, desarrollos recientes en ladera y vega, y dispersión de núcleos secundarios en zonas rurales. Esto genera importantes retos de movilidad, especialmente para personas mayores, jóvenes y con diversidad funcional.

Elemento	Estado actual	Observaciones
Transporte público urbano	Limitado	2.líneas urbanas, 3.lineas interurbanas. Nocturnidad nula.
Accesos peatonales a barrios	Incompletos	Tramos sin aceras ni iluminación adecuada.
Transporte interurbano	Intermitente	Horarios poco funcionales para trabajadores.
Conectividad entre núcleos rurales	Deficiente	Dependencia total del coche privado.
Red ciclista	Inexistente	No hay carriles bici ni rutas seguras.

2. Accesibilidad Universal y Desplazamiento Peatonal

- El casco histórico presenta severas limitaciones de accesibilidad (pendientes, escaleras, pavimentos irregulares).
- Barriadas como La Verbena o El Santiscal tienen itinerarios inseguros para peatones y escolares.
- En los núcleos secundarios no hay itinerarios accesibles ni transporte adaptado.
- Carencia de rutas seguras escolares, lo que incrementa la dependencia del vehículo privado.

3. Indicadores Clave

Indicador	Valor estimado	Fuente
Porcentaje de población sin acceso peatonal a equipamientos	22%	Estudio GIS del PGOU
Núcleos con transporte público diario funcional	3 de 7	Consorcio de Transporte Bahía de Cádiz
Longitud de red ciclista segura (km)	0 km	Observación técnica
Personas mayores sin alternativas de movilidad funcional	31%	Encuesta social local 2023

4. Vulnerabilidades Detectadas

- Altísima dependencia del vehículo privado, con impacto en exclusión de personas sin carné o sin medios económicos.
- Inexistencia de soluciones de movilidad adaptada para personas con movilidad reducida en barriadas y zonas rurales.
- Desconexión entre equipamientos básicos y la red de transporte público.
- Movilidad no segura ni activa: aceras estrechas, pasos mal ubicados, tráfico denso en zonas escolares.
- Carencia de intermodalidad: no existen conexiones entre bicicleta, autobús o rutas peatonales.
- Densificación de vehículos en determinadas zonas periféricas al centro histórico
- Insuficiencia de aparcamientos disuasorios para residentes.

5. Propuestas Estratégicas

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

1. Aplicar el Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) con enfoque en accesibilidad universal.
2. Implantar una red de microbuses lanzadera entre núcleos rurales y el casco urbano, con horarios adaptados.
3. Desarrollar una red peatonal continua y segura en barrios periféricos y zonas escolares.
4. Diseñar y ejecutar circuitos escolares seguros, en colaboración con centros educativos.
5. Crear los primeros ejes ciclables seguros conectando zonas residenciales con equipamientos.
6. Integrar la perspectiva de género y edad en los estudios de movilidad (enfoque seguro y cuidador).
7. Fomentar el uso de vehículos eléctricos compartidos y movilidad inclusiva, con ayudas a población vulnerable.
8. Crear red de aparcamientos disuasorios para residentes en Centro Histórico.

6. Perspectiva Transversal y Conexión con la Calidad de Vida

La movilidad no es sólo una cuestión técnica: es una condición de ciudadanía. Las desigualdades en el acceso físico a los servicios provocan aislamiento social, dependencia, pérdida de oportunidades laborales y educativas, y degradación urbana. En el caso de Arcos de la Frontera, garantizar una movilidad sostenible, segura y accesible implica reducir desigualdades estructurales entre el centro y los núcleos secundarios, y entre sectores sociales vulnerables. La movilidad debe ser un derecho y no un privilegio.

3.2.9 VULNERABILIDAD DE SEGURIDAD ESPACIAL (GÉNERO)

La seguridad urbana y la visibilidad espacial forman parte esencial de la calidad de vida. No solo aluden al control del delito o los conflictos, sino también a las condiciones físicas, perceptivas y sociales que favorecen o dificultan la convivencia, la vigilancia natural y la sensación de bienestar. En Arcos de la Frontera, el análisis de la seguridad debe contemplar tanto las zonas urbanas densas y complejas como los entornos rurales dispersos, que presentan distintos patrones de vulnerabilidad espacial.

1. Entorno Urbano y Condiciones Espaciales

El trazado urbano histórico, los desarrollos desordenados en laderas, y la existencia de bolsas de marginalidad o desconexión territorial afectan a la percepción de seguridad y al grado de visibilidad urbana:

Zona	Problemática espacial observada	Nivel de seguridad percibida
Casco histórico	Calles estrechas, escasa iluminación, sin cámaras	Medio-Bajo
Barriadas periféricas (La Verbena, La Perdiz)	Espacios vacíos, baja presencia policial, accesos únicos	Bajo
Núcleos rurales (Jédula, El Santiscal)	Alta dispersión, caminos sin iluminación ni vigilancia	Bajo
Centro urbano comercial	Buena visibilidad, tráfico y actividad continua	Alto

2. Factores de Vulnerabilidad Espacial

Déficit de iluminación pública en espacios peatonales y pasos entre barrios.

Zonas sin uso o descuidadas que se transforman en puntos inseguros.

Escasa presencia de patrullaje preventivo o comunitario en barrios vulnerables.

Falta de señalización, referencias visuales y continuidad urbana, lo que reduce la visibilidad espacial.

Ausencia de perspectiva de género en el diseño de espacios públicos (poca iluminación, bancos mal ubicados, zonas opacas).

3. Indicadores Clave

Indicador	Valor estimado	Fuente
Porcentaje de calles con iluminación LED y vigilancia natural	38%	Informe Municipal de Alumbrado Público (2023)
Zonas sin vigilancia natural (espacios residuales o abandonados)	24 zonas	Mapeo técnico urbanístico (2024)
Barrios con sensación de inseguridad alta según encuestas	3 de 7	Encuesta Ciudadana 2023 (Delegación de Urbanismo)
Incidentes menores (vandalismo, robos en vía pública) por trimestre	46	Policía Local / Guardia Civil (2023)

4. Estrategias Urbanas de Seguridad y Visibilidad

Diseño urbano con lógica CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design), fomentando vigilancia natural, transparencia y multifuncionalidad.

Mejora de la iluminación pública con criterios de equidad espacial (priorizar zonas vulnerables).

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Intervención en espacios intersticiales o residuales para crear usos comunitarios y zonas activas.

Fomento del control social positivo mediante la recuperación del espacio público (huertos urbanos, espacios culturales, bancos en zonas clave).

Implementación de rutas escolares seguras con señalización clara y puntos de referencia para menores.

Campañas de prevención y convivencia comunitaria, con enfoque intergeneracional y participación vecinal.

Ampliación de la presencia policial preventiva no coercitiva, especialmente en barrios aislados.

5. Perspectiva Transversal y Calidad de Vida

La percepción de inseguridad limita el uso del espacio, restringe la movilidad de mujeres, mayores y jóvenes, y refuerza los procesos de exclusión social. La seguridad urbana debe entenderse como un proceso colectivo, ambiental y educativo, y no solo como vigilancia o control. Arcos de la Frontera necesita una estrategia que aborde la visibilidad urbana como mecanismo de inclusión, utilizando el diseño y la gestión del espacio público para fortalecer los lazos sociales, prevenir conflictos y mejorar la cohesión territorial.

3.2.10 VULNERABILIDAD DEPENDENCIA.

La dependencia es una condición estructural que afecta a personas que requieren ayuda significativa para realizar actividades básicas de la vida diaria. Esta situación tiene importantes implicaciones urbanas, sociales, sanitarias y económicas. En Arcos de la Frontera, la dispersión territorial, el envejecimiento poblacional y la desigualdad en el acceso a servicios generan un marco complejo que requiere un análisis profundo desde la perspectiva urbanística.

1. Perfil de la población dependiente en Arcos

Indicador	Valor estimado	Fuente
Personas mayores (>65) solas en el municipio	1.361	Padrón Municipal 2023
Personas valoradas como grandes dependientes (G.III)	438	Sistema de Dependencia 2023 (Junta de Andalucía)
Centros de día públicos	1	SAS / Ayuntamiento
Ratio de cuidadoras informales no remuneradas	6:1	Encuesta Social Local 2023
Núcleos rurales con servicios sociosanitarios cercanos	0	Análisis territorial GIS 2024

2. Infraestructura y servicios disponibles

Centro de Día Municipal.

Dos residencias de mayores (una pública, otra concertada).

Servicios de ayuda a domicilio.

Programas de voluntariado social.

Ausencia de centros de respiro familiar, viviendas tuteladas o centros descentralizados.

3. Problemáticas detectadas

Saturación de servicios y listas de espera.

Falta de equipamientos descentralizados.

Déficit de alternativas intermedias a la institucionalización.

Carga excesiva sobre mujeres cuidadoras.

Dificultades de acceso físico y movilidad.

4. Vulnerabilidad territorial

Casco histórico: viviendas en altura sin ascensor.

Barrios periféricos: inexistencia de transporte adaptado.

Núcleos rurales: aislamiento estructural.

5. Propuestas estratégicas

Red Territorial de Atención a la Dependencia.

Sistema de Transporte Adaptado Municipal.

Programa de Vivienda Adaptada.

Modelos de cuidado comunitario.

Centro de respiro familiar y apoyo psicológico.

Perspectiva de dependencia en la planificación urbanística.

6. Enfoque transversal y calidad de vida

La atención a la dependencia debe garantizar permanencia en el entorno, autonomía funcional y dignidad. La planificación territorial debe contemplar la dependencia como una condición estructural que afecta al conjunto de la ciudadanía e integrar sus soluciones en la estrategia urbana general.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4 EL DIAGNÓSTICO MATRICIAL

4.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1.1 Matriz 1.4 SOSTENIBILIDAD SOCIAL IV ACTIVIDAD ECONÓMICA

El municipio de Arcos de la Frontera tiene un PIB municipal que asciende a 430 millones de euros, con un peso significativo del sector primario en su estructura económica. Sin embargo, se observa que la actividad de este sector genera una repercusión económica por unidad de suelo inferior a la del suelo urbano, lo que indica una menor productividad en términos relativos. El suelo rústico contribuye de manera importante al PIB local, pero su rendimiento por superficie es limitado en comparación con otros usos del territorio.

En cuanto a la renta, la cifra de renta bruta per cápita en 2022 alcanzó los 20.094 euros, con una población de 30.953 habitantes. Esta cifra se sitúa por debajo de la media andaluza y a una distancia considerable de la media nacional, lo que refleja ciertas debilidades estructurales en la economía local. La distribución de la renta muestra una dependencia notable de los ingresos laborales vinculados al PIB, pero también de las pensiones, el desempleo y los subsidios, lo que sugiere un mercado de trabajo con posibles problemas de precariedad o envejecimiento demográfico.

El análisis revela que, aunque el sector primario sigue siendo un pilar económico, su baja productividad por unidad de superficie plantea la necesidad de modernización y diversificación. Pese a existir un incremento en la actividad empresarial en el municipio en los últimos años, parece lógico seguir invirtiendo en potenciar la agroindustria, mejorando la eficiencia en el uso del suelo y fomentando actividades complementarias como el turismo rural vinculado al paisaje y a las posibilidades de ocio y deportivas que ofrece el término municipal, que podrían ser estrategias clave. De esta manera, proyectos estratégicos como la Vía Verde o la Ruta de los Ríos y Pantanos, aparecen como proyectos de interés no solo social, sino económico.

4.1.2 Matriz 4.1 SOSTENIBILIDAD SOCIAL II. VULNERABILIDAD ECONOMICA

El plano muestra la distribución de renta por habitante en cada sección censal, además del paro, superpuesto en una trama de puntos. Con ambas capas se puede realizar la lectura de los barrios en situaciones más desfavorables, como gran parte del centro histórico, la zona sureste del núcleo principal, y la barriada San José y su entorno cercano. El grado de desempleo se intensifica también en esos ámbitos.

En los núcleos rurales la lectura es territorial debido a que los datos del INE en los que se ha basado el análisis son por sección censal. Hay ámbitos con rentas más bajas, como la sección que incluye la Vega de los Molinos y la Pedrosa. En esta sección se intensifica el paro. En la parte neutra se ubica la sección censal de Jédula y el noroeste, que se asimila a la sección de Las Abiertas y La Perdiz. Mejor renta la sección de Junta de los Ríos, aunque también un paro ligeramente superior. El Santiscal presenta las secciones con mejor renta e índice de paro más bajo.

De esta manera se reflejan los ámbitos de suelo con oportunidades económicas de interés, vinculadas a otros tejidos urbanos y a los embalses y rutas de ocio mencionadas.

En el núcleo principal se mantienen algunos ámbitos previstos en el planeamiento vigente para el desarrollo de actividades económicas, como el suelo situado al norte del Polígono Industrial El Peral. Parece lógico que con el éxito del desarrollo del mismo y los altos grados de ocupación

También aparecen puntos de especial relevancia y oportunidad para proyectos más ambiciosos, como un Hub académico y dotacional en La Gallarda. Los usos vinculados al agua y al estudio del medio hidrográfico presentan una oportunidad trascendental a escala supramunicipal, pues Arcos de la Frontera es el único enclave de la provincia con la presencia de 4 grandes embalses.

Por otro lado, el mayor impacto económico del suelo urbano invita a explorar políticas de desarrollo urbano sostenible que atraigan inversión y empleo. En conjunto, el municipio enfrenta el reto de reducir su dependencia de actividades tradicionales poco productivas y avanzar hacia un modelo económico más diversificado y competitivo.

En conclusión, se establece como objetivo principal la planificación y disposición estratégica del suelo con el fin de favorecer la implantación de nuevas actividades productivas que contribuyan a revertir la tendencia de pérdida de población que afecta al territorio. Esta estrategia contempla actuaciones a medio y largo plazo en el sector secundario, particularmente en ámbitos industriales y tecnológicos, como los sectores energético y de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), mediante dos líneas de intervención: por un lado, favoreciendo la ocupación eficiente del escaso suelo ya destinado a actividades económicas, y por otro, preparando nuevo suelo para futuras implantaciones en ubicaciones bien conectadas a través del viario principal, con especial atención al núcleo urbano principal y al núcleo de Jédula. A corto plazo, la actuación se orienta hacia el sector de los servicios, con especial énfasis en el ámbito turístico, impulsando su desarrollo tanto en el núcleo principal como en los núcleos rurales tradicionales, el hábitat rural diseminado y el suelo rústico, aprovechando las potencialidades del entorno y fomentando nuevas oportunidades vinculadas al territorio.

CONCLUSIÓN ESPACIAL 1 ECONÓMICA

Con objeto de dinamizar el desarrollo municipal e invertir el ciclo de pérdida de población se considera objetivo principal la disposición de suelo para la implantación de actividades a medio y largo plazo en sector secundario industriales y tecnológicos (energéticos, TIC,...)

a. ocupando el escaso suelo destinado a actividades
b. preparando suelo para nuevas implantaciones en lugares bien conectados por el viario principal, fundamentalmente en núcleo principal y en Jédula

De corto plazo en el sector de servicios

c. En el sector turístico en núcleo principal y núcleos rurales tradicionales así como en suelo rústico

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.2 SOSTENIBILIDAD SOCIAL URBANA

4.2.1 Matriz 4.2 DERECHOS URBANOS. ENTROPÍA DOTACIONAL

El plano muestra la entropía dotacional en las diferentes secciones censales, siendo el color rojo los ámbitos con mayor saturación de dotaciones por habitante, es decir, un exceso; y los ámbitos en azul los ámbitos con defecto de equipamientos por habitante. El verde indica el equilibrio correcto de dotaciones por habitante.

Entropia por tipo de equipamiento.

Educación	3,476924156
Salud	1,538779414
Cultura	1,427611157
Deporte	2,293577952
Movilidad(servicios)	2,382327475
Seguridad	0,953354097
Servicios Interés Público y social	3,173602741
Parques y jardines	3,21100503

Siendo la entropía máxima de 4,523561956para las 23 secciones censales. A medida que la entropía de la dotación se acerque a la máxima la desigualdad es menor. Este análisis vincula la dotación a la sección censal, aspecto que puede ser discutible, pero al estar ponderado por la población a la que sirve resulta ser un indicador eficiente para la adopción de medidas correctoras y para la evaluación de dicha corrección.

La entropía ponderada en materia de vivienda es elevada ya que asciende a 4,229118601. Esta elevada entropía tiene su justificación en que las secciones censales de Arcos cuentan con carácter general del uso global residencial, salvo los polígonos industriales. Aquellos municipios que cuentan con más suelo exclusivo industrial disminuirán su entropía y será un dato de interés que informará sobre la dinámica económica al realizar un análisis comparativo con otros municipios.

De esta manera, se obtienen ámbitos espaciales en los que es de interés la implantación de dotaciones, sistemas generales de espacios libres (que se relacionan directamente con los recursos municipales y de suelo para viviendas.

4.2.2 Matriz 2.4 VULNERABILIDAD DE DERECHOS URBANOS

Vivienda

Demanda de vivienda en registro de demandantes de vivienda asciende a 135.

Capacidad limitada de oferta de suelo para vivienda libre y protegida

Sanidad

Red asistencial concentrada con accesibilidad deficiente. Dependencia sanitaria completa de los núcleos rurales tradicionales y del hábitat rural diseminado

Educación

Red asistencial concentrada con accesibilidad deficiente. Dependencia educativa completa de los núcleos rurales tradicionales

Existencia de centro educativo provincial en Junta de los Rios.

Seguridad

Deficiente visibilidad espacial en lugares del centro histórico

Servicios

Elevada concentración de servicios en núcleo principal y deficiente en resto de asentamientos.

CONCLUSIÓN ESPACIAL 2 SOCIAL

Sanidad

Prever el suelo necesario para aumentar la dotación de centros sanitarios por especialidades. Ampliar la dotación transporte y mejora accesibilidad y la proximidad a población

Educación

Prever el suelo necesario para ampliar dotación de centros educativos y proximidad a la población por niveles educativos Ampliar la dotación transporte y mejora accesibilidad y la proximidad a población

Seguridad y justicia

Subsanar las deficiencias de visibilidad en la trama urbana del centro histórico, mejorando la iluminación y dotando de las áreas de actividad del entorno.

Servicios

La Nueva Agenda Urbana subraya la sostenibilidad social como elemento clave de todos los sectores y escalas involucradas en el desarrollo urbano. Sus cuatro dimensiones aseguran colectivamente la sostenibilidad y forman una lente a través de la cual se verá y evaluará toda la agenda del desarrollo urbano y sus sectores al ser de alcance universal, especialmente a los grupos vulnerables.

- Equidad de género
- Perspectiva de edad
- Discapacidades

Debe subsanarse la precariedad de algunos servicios básicos, relacionados con el comercio y las tiendas de barrio para facilitar la implantación de la ciudad de 15 minutos.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.3 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Se planifica la sostenibilidad ambiental atendiendo a los principios de suficiencia hídrica y energética, de consumo de suelo de ciudad compacta con servicios a 15 minutos, así como de generación GEI Zero

Principio de Suficiencia

Agua (actualmente autosuficiente por pozos, salvo Jédula)

Energía (alternativas:suficiencia energética, fotovoltaica, eólica, hidráulica

Fósiles:ciclo combinado)

Principio de Generación Zero

4.3.1 Matriz 3.4 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL I.PROTECCIONES Y PAISAJE

Se muestran en este plano las afecciones ambientales que afectan al término, de manera que se entiende visualmente las zonas con potencial ambiental. Se superpone una trama de puntos que indica el potencial de zonas para obtención de energías renovables, fotovoltaica y eólica, y los ámbitos prohibidos por afecciones para ello.

Protecciones ambientales

Red Natura 2000 y Espacios Naturales

Reservas Hidrológicas

Inundabilidad. Periodo retorno 500 años T500

Arqueológicas y Patrimoniales

Áreas de sensibilidad fotovoltaica y eólica

Vías pecuarias

Infraestructuras (Dominio y Ruido)

Paisaje

Se realiza también un análisis paisajístico de las zonas desde dos enfoques. En primer lugar, se realiza una identificación de cuencas visuales que permitirá establecer determinaciones sobre las actuaciones que alterarán el paisaje. En segundo lugar, se identifican los lugares de la malla espacial que tienen mayor grado de visibilidad desde cualquier punto de la misma.

4.3.2 Matriz 4.3 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL I. IMPACTO Y VULNERABILIDAD AMBIENTAL

El plano de sostenibilidad ambiental muestra los índices de contaminación por tipo y uso de suelo. Es evidente que los usos más contaminantes son los industriales y de extracción minera. Sin embargo, como se ha mencionado, estos usos son minoritarios, siendo el sector principal económico del término municipal la agricultura. Este sector no produce tanto C02 por m2, pero al ser el uso extensivo predominante se obtienen datos que reflejan que la contaminación principal proviene del sector primario, teniendo más impacto ambiental la ganadería y los cultivos de regadío.

Los transportes también suponen un impacto importante de contaminación del municipio, y según los datos los transportes de mercancías entre los núcleos y las diferentes áreas de producción suponen una parte importante de las emisiones de carbono del municipio.

De la misma manera, se observan zonas que son sumideros de carbono, debido a la alta presencia de vegetación. Es imprescindible preservar estas áreas, algunas ya protegidas por legislación ambiental (como el parque natural de los Alcornocales), y otras señaladas que serán objeto de protección por parte de la legislación urbanística. Además, estos ámbitos coinciden sustancialmente con los Hábitats de Interés Comunitario (HIC 2024).

D.4_4 MOVILIDAD POBLACIONAL

El plano de movilidad poblacional, en primer lugar, muestra la densidad poblacional en cada una de las secciones censales, siendo el azul más intenso la densidad más alta. Por otra parte, la trama de puntos pone de manifiesto las ganancias y pérdidas de personas en cada sección censal, indicando el balance de movimientos según los datos del PMUS.

Se puede concluir que existe un éxodo hacia las partes rurales desde los núcleos, ya que en éstos el balance es negativo y en las secciones con gran superficie (secciones rurales)) el balance es positivo, es decir, la gente viaja de los núcleos al campo mayoritariamente por cuestiones productivas, dato que concuerda con el balance económico en el peso del sector primario en la productividad de Arcos de la Frontera.

CONCLUSIÓN ESPACIAL 3 AMBIENTAL

Con carácter general deberán adaptarse los siguientes principios espaciales relacionados con el medioambiente

Principio de Rehabilitación

Suelo Rehabilitación de suelos urbanos y ocupación de vacíos existentes

Reducción de desplazamientos y transporte sostenible

Principio de Suficiencia

Agua Cierre del Ciclo del agua con implementación de sistema terciario a EDAR para riego.

Energía Implementación de energías alternativas en áreas compatibles de sensibilidad eólica e hidráulica y reducido impacto sobre el paisaje

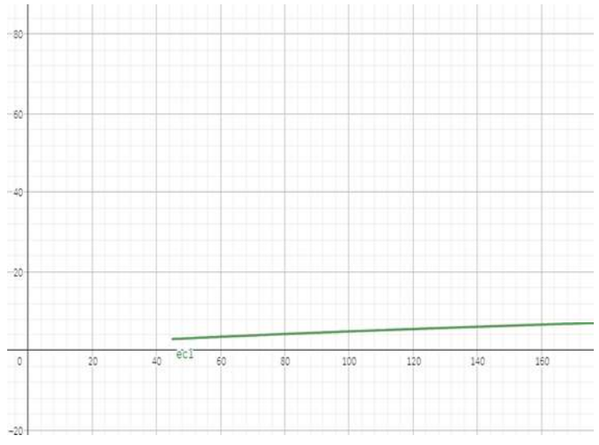
Principio de Generación Zero

Suelo Identificación de Sumideros de carbono

Cierre de ciclo de residuos

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



5 POTENCIAL DE CRECIMIENTO

La calidad de vida en el municipio de Arcos de la Frontera desde un enfoque cuantitativo y territorial, siguiendo los marcos metodológicos propuestos por la International Society for Quality-of-Life Studies (ISQOLS) y los modelos desarrollados por Glaeser et al. (1992, 1995) y Royuela et al. (2008). Dichos autores plantean que la calidad de vida se relaciona directamente con el crecimiento poblacional y la distribución del bienestar. En este contexto, el presente análisis integra las 10 dimensiones de vulnerabilidad urbana identificadas para Arcos de la Frontera y propone una síntesis en términos de calidad de vida local.

Este análisis matemático de flujos urbanos entre vectores se completa con una identificación del potencial de crecimiento de la ciudad relacionada con la calidad de vida y los recursos limitados.

Crecimiento Urbano (Rayuela)

logN=ↄ1Ɛ+ↄ2logK logK=ↄ1V+ↄ2logN

donde

N Población, K Calidad de Vida, V crecimiento de la Calidad de Vida, Recursos y Ɛ la productividad y ↄ1, ↄ2, ↄ3 ↄ4, coeficientes de cálculo

5.1 Marco Teórico

Los estudios de Glaeser et al. introducen el concepto de calidad de vida como determinante de atracción de población, basándose en la provisión de bienes públicos, capital humano, servicios y entorno urbano. Royuela et al., por su parte, desarrollan un enfoque empírico que desemboca en la construcción del Índice Sintético de Calidad de Vida (ISCV), compuesto por dimensiones como educación, salud, medio ambiente, seguridad, ocio, gobernanza, entre otras.

La metodología de Royuela es especialmente útil en contextos urbanos intermedios como Arcos de la Frontera, ya que se basa en indicadores objetivos y permite establecer comparaciones entre núcleos urbanos y rurales.

5.2 Metodología de Evaluación

Los resultados obtenidos en los estudios previos de vulnerabilidad territorial con la adaptación local del enfoque de Royuela. Se consideran las siguientes dimensiones evaluadas:

Educación

Salud

Cultura

Deporte

Ocio

Movilidad y Accesibilidad

Seguridad y Visibilidad Espacial

Dependencia

Abastecimiento

Vulnerabilidad General

Cada dimensión ha sido evaluada en base a indicadores territoriales cuantitativos, análisis cualitativos y una escala de vulnerabilidad relativa (alta, media, baja).

5.3 Evaluación de la Calidad de Vida por Dimensiones

5.3.1 Educación

Cobertura de educación obligatoria satisfactoria.
Carencias en oferta postobligatoria (Bachillerato, FP) en los núcleos secundarios.
Déficits de transporte escolar en zonas rurales.
Acceso desigual a recursos TIC.
Impacto en calidad de vida: Medio-Bajo.

5.3.2 Salud

Presencia de centros de salud urbanos y rurales.
Falta de especialidades médicas y atención continuada.
Necesidad de traslado a Jerez o Cádiz para consultas especializadas.
Impacto en calidad de vida: Medio.

5.3.3 Cultura

Buena programación cultural en el casco urbano.
Fuerte componente estacional.
Escasa descentralización cultural.
Impacto en calidad de vida: Medio-Alto.

5.3.4 Deporte

Oferta amplia en el núcleo principal.
Instalaciones incompletas o deterioradas en algunas pedanías.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Necesidad de accesibilidad universal en equipamientos.
Impacto en calidad de vida: Medio.

5.3.5 Ocio

Ocio juvenil limitado.
Actividades orientadas a temporada alta y turismo.
Escaso ocio familiar en núcleos rurales.
Impacto en calidad de vida: Medio-Bajo.

5.3.6 Movilidad y Accesibilidad

Alta dependencia del vehículo privado.
Transporte público intermitente e insuficiente.
Barreras arquitectónicas en entornos históricos y rurales.
Impacto en calidad de vida: Bajo.

5.3.7 Seguridad y Visibilidad Espacial

Tasa de criminalidad baja.
Percepción de inseguridad en zonas periféricas y nocturnas.
Iluminación y mantenimiento urbano mejorables.
Impacto en calidad de vida: Medio-Alto.

5.3.8 Dependencia

Elevado porcentaje de personas mayores y con discapacidad.
Recursos limitados en cuidados domiciliarios y centros de día.
Fuerte carga familiar.
Impacto en calidad de vida: Bajo.

5.3.9 Abastecimiento

Presencia de grandes superficies accesibles en vehículo.
Tiendas de barrio en retroceso.
Desigual acceso en barrios periféricos y núcleos secundarios.
Impacto en calidad de vida: Bajo.

5.3.10 Vulnerabilidad General

Necesidad de una planificación urbana más inclusiva.
Coordinación intersectorial insuficiente.
Desequilibrio entre núcleo principal y núcleos secundarios.
Impacto en calidad de vida: Medio-Bajo.

5.4 Índice Sintético de Calidad de Vida Local (ISCV-Arcos)

A partir de la ponderación relativa de cada una de las dimensiones, se estima un ISCV adaptado para Arcos de la Frontera. La puntuación global se sitúa en un nivel medio, con la siguiente valoración por dimensiones:

Dimensión	Valoración	Nivel
Educación	5,5/10	Medio
Salud	6,0/10	Medio
Cultura	6,8/10	Medio-Alto
Deporte	6,2/10	Medio
Ocio	4,5/10	Medio-Bajo
Movilidad/Accesibilidad	3,8/10	Bajo
Seguridad/Visibilidad Espacial	7,0/10	Medio-Alto
Dependencia	4,0/10	Bajo
Abastecimiento	4,3/10	Bajo
Vulnerabilidad General	5,2/10	Medio-Bajo

5.5 Conclusión y Recomendaciones

Arcos de la Frontera presenta un índice estimado de calidad de vida en el rango medio, con fortalezas culturales, en seguridad urbana y cohesión comunitaria. Sin embargo, se detectan debilidades importantes en materia de movilidad, dependencia, educación postobligatoria y abastecimiento equitativo.

Recomendaciones estratégicas:

- Desarrollar planes territoriales de proximidad educativa y sanitaria.
- Reforzar políticas de envejecimiento activo y atención a la dependencia.
- Implantar un sistema de transporte urbano e interurbano funcional.
- Revalorizar el comercio de proximidad y las redes de abastecimiento sostenible.
- Desarrollar un Observatorio Local de Calidad de Vida.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

6 CAPACIDAD DE ACOGIDA

La capacidad de acogida urbana se refiere al límite sostenible de población que un territorio puede albergar, sin comprometer sus recursos, infraestructuras ni calidad de vida. Evaluar esta capacidad es fundamental para tomar decisiones sobre crecimiento urbano, zonificación, distribución de equipamientos y protección del entorno natural.

Capacidad Acogida R= ↄ3+ ↄ4/N >0

En el caso de Arcos de la Frontera, su configuración territorial —con un núcleo urbano histórico, zonas periurbanas y numerosos núcleos secundarios (pedanías y diseminados rurales)— hace necesario un análisis detallado y descentralizado.

6.1 Criterios de Evaluación

La metodología se basa en siete factores clave:

1. Vivienda
2. Agua
3. Energía
4. Presión Urbana
5. Densidad
6. Proximidad
7. Población actual y proyectada

6.2 Análisis por Criterios

6.2.1 Vivienda

- Oferta actual: El parque residencial está compuesto por un alto porcentaje de vivienda unifamiliar, especialmente en el casco histórico y en los núcleos rurales.
- Problemas identificados: Existencia de viviendas desocupadas, baja eficiencia energética, y carencia de vivienda pública asequible.
- Capacidad: Media. Hay margen para acoger población, pero requiere rehabilitación y diversificación tipológica.

6.2.2 Agua

- Abastecimiento: Dependencia de embalses locales (Guadalcacín y Los Hurones) con riesgo de estrés hídrico en verano.
- Red de distribución: Antigua en algunos barrios; pérdidas por fugas y carencia de sistemas de ahorro y reciclaje.
- Capacidad: Baja-Media. Necesario modernizar infraestructuras y regular nuevos desarrollos.

6.2.3 Energía

- Red eléctrica: Cobertura amplia, pero con incidencias en los núcleos rurales y dependencia del sistema convencional.
- Alternativas renovables: Alto potencial solar aún infrautilizado.
- Capacidad: Media-Alta si se promueve la autosuficiencia energética y microredes solares.

6.2.4 Presión Urbana

- Tendencias: El crecimiento urbano ha sido disperso, con urbanizaciones en expansión fuera del casco consolidado.
- Efectos: Fragmentación del suelo, aumento de infraestructuras costosas, pérdida de suelo agrícola.
- Capacidad: Limitada. Requiere contención del crecimiento y promoción de la densificación controlada.

6.2.5 Densidad

- Núcleo principal: Densidad media, con áreas infrautilizadas y otras muy compactas como el casco antiguo.
- Núcleos secundarios: Baja densidad y alto coste por habitante en servicios.
- Capacidad: Alta en áreas infrautilizadas del núcleo principal; baja en entornos dispersos.

6.2.6 Proximidad

- Servicios: Alta concentración en el núcleo central; núcleos rurales con acceso limitado a servicios esenciales (educación, salud, comercio).
- Movilidad: Elevada dependencia del vehículo privado.
- Capacidad: Media-Baja. Se requiere reequilibrio territorial y descentralización funcional.

6.2.7 Población

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Población empadronada (2024): ~30.000 habitantes.
- Tendencia demográfica: Estabilización con ligera pérdida neta anual.
- Capacidad de crecimiento: Potencial de acogida de 2.000 a 4.000 habitantes adicionales a medio plazo, si se mejora la infraestructura y eficiencia del sistema urbano.

6.3 Evaluación Global de Capacidad de Acogida

Criterio	Capacidad estimada	Observaciones
Vivienda	Media	Rehabilitación y tipologías variadas necesarias
Agua	Baja-Media	Vulnerabilidad ante sequías
Energía	Media-Alta	Gran potencial en renovables sin explotar
Presión Urbana	Baja	Expansión dispersa, alto consumo de suelo
Densidad	Media	Posible densificación en áreas infrautilizadas
Proximidad	Media-Baja	Desigualdad territorial en servicios
Población	Media	Crecimiento posible si se mejora infraestructura urbana

Conclusión:

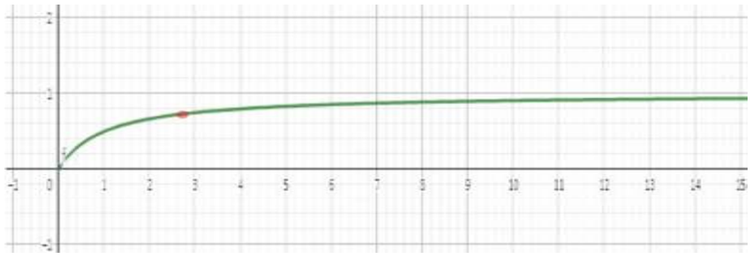
Arcos de la Frontera tiene una capacidad de acogida urbana media, condicionada por limitaciones hídricas, desequilibrios territoriales y baja eficiencia en la planificación actual. Existe margen para el crecimiento, especialmente si se fomenta la regeneración urbana, la mejora del parque residencial y el refuerzo de los servicios básicos en los núcleos secundarios.

Recomendaciones:

- Planificar bajo el principio de ciudad compacta y accesible.
- Modernizar infraestructuras de agua y energía.
- Promover la autosuficiencia energética mediante incentivos locales.
- Favorecer la rehabilitación y vivienda asequible en el núcleo consolidado.
- Redefinir los límites de crecimiento urbano para proteger suelos productivos.
- Diseñar una red de servicios públicos con enfoque comarcal y rural.
- Incluir la capacidad de acogida en la evaluación ambiental estratégica (EAE) de planeamiento.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



7 VITALIDAD URBANA

La **Vitalidad Urbana** es un concepto sintético que informa sobre el grado de sostenibilidad general del Municipio de Arcos de la Frontera, que depende de la actividad general desarrollada.

Este concepto se obtiene del análisis de Entropía y Entalpía Urbana desarrollado por uno de los directores del presente documento.

Se define la **Entropía Urbana** como una función de probabilidad de Sostenibilidad Social., relacionada con la Dependencia_No dependencia

$$S=\gamma L\Omega \quad S=\gamma \beta U+\gamma LZ$$

Donde

Ω	num configuraciones estado urbano
U	Energía del sistema urbano microcanónico
εi	productividad del grupo i
γ	factor de homogeneidad urbana
Z	Función de partición
K	Constante
β	$1/(\gamma K)=1/\varepsilon 1\ L(n0/n1)$

operando se llega a la relación de Vitalidad Urbana, cuya gráfica se representa en la imagen superior a la izquierda, en donde se concluye que el momento de “muerte de la Ciudad” en términos de J Jacobs se produce cuando se alcanza la siguiente proporción.

$$n0/n1=1/e$$

Donde n0 refleja la población dependiente y n1 a la población no dependiente desde el punto de vista de los ingresos. En términos generales esta cifra se alcanza cuando la tasa de paro asciende a 26,89 %, tomando como referencia la población activa.

Por otro lado, la **Entalpía Urbana** se define como Función de Probabilidad de Sostenibilidad Ambiental

$$H=K(S-2d\gamma)$$

Donde

K Calidad de Vida

S Entropía del Sistema Urbano

d Densidad

γ Coeficiente de superficie, isotropía=1

La entalpía mide la capacidad de intercambio de energía del sistema urbano con el entorno, que es directamente proporcional a la calidad de vida K, a la entropía del sistema S, así como a la Densidad poblacional d pero de signo negativo.

Esta conclusión tiene una repercusión relacionada con la compacidad de la ciudad. El factor de densidad penaliza la entalpía al esponjarse la ciudad y la reduce doblemente al compactarse la ciudad. Es bastante intuitivo comprobar que el consumo de suelo, factor litosfera, es mayor en la ciudad esponjada.

1. Datos básicos

· Población total (enero 2024): 31 055 habitantes

· Hogares (viviendas familiares principales, 2021): 11 484 hogares

2. Registro de desempleo (SEPE, dic 2024)

· Desempleados inscritos: 3 581 (2 479 mujeres + 1 102 hombres)

· % población desempleada: 11,5 % (3 581/31 055)

3. Declaraciones IRPF (AEAT, ejercicio 2022)

· N.º de declaraciones: 13 631

· Renta bruta media por declarante: 20 094 €

· Renta disponible media por declarante: 17 240 €

4. Datos por fuente de renta

Fuente	Personas que la reciben	% sobre población	Hogares que la reciben	% sobre hogares	Volumen total de renta (M€)	% sobre masa total de rentas
Salarios	11 046	35,60%	9 183	80,00%	217 000	79,10%
Pensiones	8 200	26,40%	7 500	65,30%	41,100 000	15,00%
Desempleo (prestaciones)	3 581	11,50%	3 000	26,10%	5 500	2,00%
Prestaciones sociales*	150	0,50%	150	1,30%	820	0,30%
Rendimientos de capital	2 500	8,00%	2 000	17,40%	8 200	3,00%
Otros ingresos	1 200	3,90%	1 000	8,70%	1 380	0,50%
Total IRPF	13 631 declarantes	—	—	—	274 000	100%

[1] Agencia Estatal de Administración Tributaria – “Estadísticas de distribución regional de la renta” (datos por municipio).

[2] SEPE (desempleo) y INSS (pensiones) publican ficheros descargables con desglose provincial/municipal.

[3] IMV: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones; RISGA: Junta de Andalucía (BOJA).

El mapa de renta por hogar se ha extraído de ElDiario.es.cuya Fuente es el INE - Estadística Experimental

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Aplicando estos resultados a la función de Vitalidad Urbana se concluye que el índice asciende a 32,42 (3.581/11.046) próximo a 36,78

Este Índice de Vitalidad Urbana justifica el estancamiento poblacional que existe en los últimos años, debido fundamentalmente a que Arcos de la Frontera se encuentra en un escenario que genera escasa esperanzas y oportunidades de estabilidad a corto y medio plazo, en el que el peso de la actividad económica recae sobre una actividad agropecuaria que es escasamente atractiva para la generación más joven.

Esta circunstancia revela que es necesario adoptar medidas estratégicas en materia económica, social, ambiental y espacial, como objeto de preservar los valores de Arcos de la Frontera y mantener el arraigo de las generaciones actuales y futuras.

El objeto fundamental de este análisis de Vitalidad Urbana, con los precedentes sobre Potencial de Crecimiento y de Capacidad de Acogida, tras la formulación y análisis de la complejidad del modelo urbano, consiste desde el punto de vista urbanístico en pronosticar las necesidades de desarrollo urbano, bajo el principio de la Ciudad Compacta en el marco del Derecho a la Ciudad y de la regulación urbanística de Andalucía, aplicado a Arcos de la Frontera. Esta metodología permite estimar el suelo necesario para cada actividad o uso, así como las infraestructuras y dotaciones generales y locales, con objeto de alcanzar la suficiencia energética, hídrica, a la vez de disponer las medidas correctoras que conviertan a Arcos en un municipio de “impacto zero” desde el punto de vista ambiental. Alcanzar el objetivo de sostenibilidad social y de sostenibilidad ambiental es el principio sobre el que se desarrolla esta metodología para lo que es necesario desarrollar un “diagnóstico orientado a fines” que orienta el Derecho a la Ciudad del municipio de Arcos de la Frontera.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

III MEMORIA DE ORDENACIÓN

1 METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL AVANCE POU

1.1 INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera promueve la formulación del Plan de Ordenación Urbana (POU)de forma simultánea al Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) en el marco de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y de Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RLISTA)

Este marco de la ley establece que la ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno, a través de determinaciones que se estructuran en dos niveles:

a) Ordenación urbanística general.

b) Ordenación urbanística detallada.

La ordenación urbanística general tiene por objeto definir el modelo de ordenación general y la planificación estratégica a medio y largo plazo a través del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM). Por otro lado, la ordenación urbanística detallada, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante determinaciones que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal que al aplicarse sobre la totalidad del suelo urbano se realiza a través del Plan de Ordenación Municipal (POU)

La aprobación definitive de estos instrumentos de planeamiento permitirán sustituir las determinaciones vigentes en el Plan general de Ordenación Urbana así como aquellas determinaciones recogidas en el Plan Especial del Conjunto Histórico que contradigan las determinaciones establecidas en ambos documentos.

1.2 PROPUESTA METODOLÓGICA EN EL MARCO DE LA LISTA

El presente documento constituye el Avance del Plan de Ordenación Urbana (POU) de Arcos de la Frontera y supone el inicio de la revisión del contenido de la ordenación detallada del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera aprobado por resolución de 1 de diciembre 1994 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz.

Este documento da cumplimiento al artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que establece que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica, como es el caso del Plan de Ordenación Urbana de acuerdo a lo establecido en la disposición final quinta de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, por la que se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Este Avance del POU tiene la consideración de borrador de plan a los efectos de iniciar el procedimiento ambiental estratégico. En aplicación del artículo 77.2 LISTA, el Avance debe someterse a consultas pública en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), asigna al Plan de Ordenación Urbana el objeto de establecer la ordenación detallada de la ciudad existente, de respuesta a las necesidades de mejora, regeneración y rehabilitación de la misma. Así, en el artículo 66 establece que:

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:

a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.

c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.

f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estime convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29 g) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.

2. Todo el suelo urbano deberá ser ordenado, excepto los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior. Al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.

3. En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pueda dividir el suelo urbano, esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal.

Estas determinaciones esclarecen la posibilidad de formular el Plan de Ordenación Urbana con independencia de la tramitación anterior del Plan General de Ordenación Municipal en el marco de la LISTA.

Sin embargo, a pesar de las razones que al legislador le amparan para formular esta propuesta desde un punto de vista jurídico, que tiene por objeto facilitar la actualización y reordenación de las determinaciones descritas en el artículo 66, a nadie se le puede escapar que las limitaciones establecido en el apartado 1 referentes a que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal, supone la restricción con condicionantes verdaderamente relevantes para el desarrollo del nuevo planeamiento que procure aspirar a una verdadera y plena regeneración y rehabilitación de la misma. Algo similar ocurre con los planes territoriales subregionales aprobados hace más de dos décadas. Estos planes han quedado completamente desfasados en algunas de sus determinaciones y sin embargo, los planeamientos generales deben cumplir escrupulosamente con las mismas, a pesar de encontrarse un escenario completamente diferentes al previsto durante la redacción y aprobación del mismo. Más aún, una de las mayores virtudes que tiene el nuevo marco normativo establecido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), es su capacidad de regulación de la incertidumbre, que es el signo de los tiempos que nos acompañan, al eliminar el suelo urbanizable y establecer las medidas para el desarrollo de los nuevos planes. En el marco de la ciudad compacta y compleja que se formula en los Objetivos del Desarrollo Sostenible. El fracaso de las previsiones de la mayoría de los planes formulados a finales del pasado siglo y principios del presente están relacionados en primer lugar con las expectativas que los propios planes otorgan a los suelos que delimitan como suelos urbanizables, generando procesos inflacionarios de valor de suelo que afecta directamente a la asequibilidad de la vivienda. En segundo lugar, a su incapacidad para predecir catástrofes como la gran recesión de 2008, la crisis de deuda soberana de 2013 y el propio COVID en 2020.

Por todo ello, se considera que, si bien es posible formular un Plan de Ordenación Urbana independientemente de la formulación simultánea de un Plan General de Ordenación municipal, la decisión del ayuntamiento de Arcos de la Frontera al abordar conjuntamente este proceso permite planificar, en este marco de incertidumbre previsto en la propia LISTA, tanto la Ordenación General como la Ordenación detallada. Esta decisión permite acompañar propuestas estratégicas que superan la propia planificación, reorientando algunas tendencias propias de la planificación determinista del siglo XX, que ha provocado la pérdida de oportunidades imprevistas en los planes ante la compleja tramitación urbanística que ha requerido largos procesos de tramitación que garantizaban supuestamente una ciudad mejor, pero que finalmente ha provocado el crecimiento de ciudades que ofrecen peor calidad de vida a los ciudadanos y finalmente la imposibilidad de acceso a una vivienda.

1.3 ENFOQUES DE LA PLANIFICACIÓN

La formulación del Avance del Plan de Ordenación Urbana implica el cumplimiento de lo establecido en el artículo 89 del Reglamento General de la LISTA,

1º.Justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley y el 19 del Reglamento. Es decir, que cumplen la condición de suelo urbano, porque estando integrados en la malla urbana, constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplen alguna de las dos siguientes condiciones:

Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones.

Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

2º. Incorporar los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente, con el establecimiento de las determinaciones del artículo 76 del Reglamento General de la LISTA sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación con relación al suelo urbano. Es decir:

Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.

Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

El documento completo de Plan de Ordenación Urbana debe establecer la ordenación urbanística detallada, descrita en el artículo 78 del Reglamento General de la LISTA, a través de las siguientes determinaciones:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

1º-La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros: desagregados por cada

100 metros cuadrados edificables:

Sistema local de espacios libres y zonas verdes.

Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.

Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 de Reglamento (hasta un máximo del 20% de la reserva exigida)

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º- Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- *Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.*

- *Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentra.*

- *Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.*

Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

b) Si así se considera, el establecimiento de los límites concretos de las actuaciones de transformación urbanística ya sean de reforma interior o de mejora urbana,

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende:

1º-El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º-La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º-La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º-La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y

servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5º-La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, es decir, que no se encuentren inscritos individuamente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, que comprende:

1º-La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º-Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones:

1º-Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º-Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

j) Si se establecieran límites concretos de las actuaciones de transformación urbanística ya sean de reforma interior o de mejora urbana (-punto b) anterior), las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las mismas. A tales efectos se definirá:

1º-El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada.

2º-La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.

3º-La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan de Ordenación Urbana podrá establecerse directamente por el Plan o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En este segundo supuesto, el Plan de Ordenación Urbana debe establecer el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Es necesario aclarar que el Suelo Urbano del Núcleo principal de Arcos dispone de un Plan Especial de Centro Histórico que se ha revelado como un instrumento de escasa aplicación al objeto para el que se formuló, limitándose a la preservación del patrimonio edificado pero inadecuado para el desarrollo de las diferentes unidades de ejecución propuestas que se delimitaron con el objeto de dotar de servicios al centro histórico que reorientaran el traslado de la población debido a las dificultades de acceso y al deterioro edilicio, así como de aflorar espacios libres y completar la trama urbana. Con independencia de ello se podrá plantear la conveniencia de formular planes especiales para el Conjunto Histórico que deben contar con un régimen de preservación y mantenimiento por exigencia de la legislación o para vacíos urbanos en el que la ordenación detallada de la actuación de reforma interior precise la aprobación de un Plan de Reforma Interior, en el caso de requerir la urbanización del ámbito.

Este Avance de POU pretende identificar estrategias y reordenar ámbitos de actuación, sin perder de vista las propuestas del PGOM que se tramita simultáneamente, que permitan mejorar los servicios, ampliar las dotaciones de equipamientos y espacios libres, completar la trama urbana, ampliando la oferta de vivienda asequible, así como mejorar la accesibilidad y su conexión con el resto de ámbitos urbanos del municipio.

Este Avance de POU también formula propuestas de ordenación que alcanzan a todo el suelo urbano, tanto del núcleo principal como de las barriadas rurales, aspecto que se ha considerado estratégico debido a la absoluta fragmentación que presenta el modelo de asentamiento del municipio de Arcos de la Frontera. Apoyándose en las propuestas formuladas por el PGOM, este POU también propone estrategias para la integración de todos los núcleos a través de dotaciones y equipamientos que amplíen el intercambio de flujos ciudadanos de relación biyectiva entre los diferentes barrios, centrales y rurales.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

2 EL AVANCE EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU)

2.1 INTRODUCCIÓN

El artículo 77 de la Ley 2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el artículo 101 de su Reglamento General, establecen que será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental. Es decir, que como el Plan de Ordenación Urbana debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (Disposición final quinta de la Ley 2021, que modifica el artículo 40 de La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) debe elaborase un Avance del POU en que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Como ya se ha descrito, este Avance del Plan de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. El Avance de Planeamiento el instrumento adecuado para que los ciudadanos puedan conocer el diagnóstico urbano-territorial del ámbito, las grandes alternativas sobre el modelo urbanístico y sus estrategias.

La participación mediante el proceso de redacción del mismo y la presentación de sugerencias, en las soluciones de la ordenación urbanística del área de ordenación se considera imprescindible, debido a la trascendencia de los avances de planeamiento y al debate de las diversas alternativas consideradas, con la finalidad de que el modelo elegido, viable desde el punto de vista técnico y ambiental sea perfeccionado y, en su caso, corregido, sin que pueda restringirse la participación a aspectos puntuales del mismo.

Además, el documento de Avance es un instrumento adecuado para posibilitar la coordinación con el resto de Administraciones a partir de esta primera definición del modelo urbano-territorial propuesto. A partir de esta definición, y una vez contrastada su aceptación por los ciudadanos y las Administraciones podrán seguir desarrollándose los trabajos de redacción del documento completo del Plan de Ordenación Urbana.

2.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE

El presente Avance está formado por:

Memoria de Información_Diagnóstico, orientada a fines que incluye un anexo de cálculo de dinámica urbana y entropía urbana, con objeto de analizar la realizada compleja del hecho urbano, en un esfuerzo por superar las convencionales memorias informativas que tienen escasa influencia en las alternativas de ordenación.

Memoria de Ordenación que incluye el análisis de cuatro alternativas de ordenación contempladas, cuyo análisis comparativo se aborda en el DIE que acompaña a este Avance_Borrador. Se ha desarrollado más ampliamente la alternativa seleccionada con la definición a nivel de Avance del modelo de ordenación adoptado con la definición de las estrategias de intervención en la ciudad existente. Así, también se aborda la justificación las zonas de suelo urbano y de los principales elementos que definen la malla urbana.

Memoria de Participación, que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, y de los procesos de información pública llevados hasta ahora, sus conclusiones y resultados.

Se incluyen una propuestas estratégicas que permitan subsanar los problemas identificados en la información y diagnóstico.

Cartografía de Información y de Ordenación, a nivel de Avance, que representan gráficamente los contenidos de las mismas en el territorio. Los planos han sido elaborados sobre la cartografía catastral del municipio de Arcos de la Frontera, actualizando la información con el apoyo de los servicios técnicos municipales.

La tramitación del presente Avance permitirá establecer las bases sobre las que se establezca la colaboración administrativa prevista en la Ley así como con la iniciativa privada recogiendo aspiraciones y derechos no detectados hasta este momento de los agentes sociales afectados.

Por último, es necesario señalar que el presente Avance o Borrador del POU de Arcos de la Frontera desarrolla la Alternativa seleccionada de entre varias consideradas, todas ellas técnica y ambientalmente, en principio, viables, las que brevemente se exponen a continuación. Además de su justificación en el DIE, se incorpora en la Memoria de Ordenación de este documento de Avance el "**Análisis de alternativas de ordenación contempladas."**

2.3 MARCO JURÍDICO DEL DOCUMENTO DE AVANCE

Marco jurídico estatal:

El presente Avance del POU de Arcos de la Frontera se ha redactado teniendo en cuenta el ordenamiento urbanístico de aplicación vigente, integrado fundamentalmente por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 19 de octubre, que desarrolla la ley del Ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 16 de diciembre, que desarrolla la ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Acuerdo de 22 de febrero de 2019, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba la Agenda Urbana Española 2030.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Marco jurídico autonómico

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda
- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Acuerdo de 18 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Agenda Urbana de Andalucía 2030.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A continuación se presentan las alternativas de ordenación que se consideran razonables, técnica y ambientalmente viables. En cada una de dichas alternativas se presentan ESTRATEGIAS, OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO de forma pormenorizada. Cada una de las alternativas corresponde a los siguientes escanarios:

- **3.0 ALTERNATIVA 0**. PGOU 95 + ADAPTACIÓN LOUA 2010 + ASENTAMIENTOS IRREGULARES
- **3.1 ALTERNATIVA 1.** DESARROLLO PGOU 95 + ADAPTACIÓN LOUA 2010. REALIDAD JURÍDICA
- **3.2 ALTERNATIVA 2.** LA CIUDAD COMPACTA. ESTUDIOS PREVIOS
- **3.3 ALTERNATIVA 3.** LA CIUDAD COMPACTA. **REALIDAD TERRITORIAL-URBANA**

Posteriormente se formula una EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

La **alternativa 0** no presenta un modelo urbano determinado sino que se trata de una realidad sobrevenida por el desarrollo sistemático urbanístico al que se añade los procesos irregulares de asentamiento. La **alternativa 1** muestra el modelo de desarrollo del Plan General vigente. La **alternativa 2** muestra el modelo del Avance de PGOU aprobado en 2014, tras 20 años de vigencia del planeamiento general y una adaptación que aborda los problemas existentes en ese momento de crisis global profunda. **La alternativa 3** se ha proyectado respondiendo a los retos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas y del Cambio Climático tras el Acuerdo de París de 2015, descritos a continuación:

1. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso de Ciudad compacta, con revitalización de la ciudad existente y diversidad funcional

2. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático

3. Ajustar la red de equipamiento públicos para que sea equilibrada y correctamente dimensionada

4. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos

5. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público

6. Adecuara las redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes, adaptadas a los ciclos de los residuos, de las aguas, del aire y de las energías.

7. Favorecer una economía sostenible

Al considerarse estos objetivos como referentes en el momento de la evaluación de cada una de las alternativas, nos adentramos en un proceso de resultado previsible, pero necesario para responder a los requerimientos que el propio marco legislativo establece.

Todo ello a través de un proceso participado y transparente en el que la población se considera reflejada en la construcción de la ciudad .

3.0 ALTERNATIVA 0. [PGOU 95 + Adaptación LOUA 2010 + Asentamientos Irregulares]

[Realidad Física]

En aplicación de las determinaciones establecidas en el artículo 38.1.b de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) es necesario analizar diferentes alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

La “alternativa 0” consiste en mantener el estado actual del municipio en un escenario prolongado del tiempo. En términos prácticos, supone analizar qué ocurriría si el municipio permaneciera en su configuración vigente en el futuro, sin nuevos desarrollos ni modificaciones de la trama urbana. Dicho escenario futuro incorpora las tendencias demográficas identificadas en *Información_diagnóstico*, las cuales indican que, en ausencia de una revisión o aprobación de un nuevo Plan, el crecimiento poblacional previsto sería muy reducido o incluso negativo.

En la presente Alternativa se evalúa también la problemática añadida que implicaría la ausencia de planteamientos para el crecimiento o modificación de la configuración urbana, que aumenta la dificultad que supone tratar de solucionar los problemas puntualmente, sin el marco de un plan que funcione de manera conjunta. Esta solución sería, además, menos eficaz con respecto a los recursos municipales, al no tener una “guía”. A esto se suma que la solución de los problemas individualmente conlleva el desvancecimiento de un objetivo claro y global, pues la única forma de solucionar los problemas urbanos es mediante un enfoque estructuralista, entendiendo que la ciudad es un elemento complejo con múltiples variables y parámetros, que no se pueden solucionar sectorial o individualmente.

OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL LA ALTERNATIVA 0

Los objetivos fundamentales de la presente Alternativa serán, por tanto, la conservación y el mantenimiento del estado actual de los núcleos urbanos y su configuración.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA ESTABLECIMIENTO DE UN MODELO URBANO EQUILIBRADO. ZONAS DE SUELO URBANO, USOS EN SUELO URBANO.

El mantenimiento del estado actual del municipio evidencia, según lo descrito en Diagnóstico, una distribución polinuclear dispersa en el territorio. Si bien estas características se han de estudiar y mitigar desde la ordenación general, el modelo urbano se ha de articular con la ordenación supralocal.

En cuanto al ámbito del presente POU, el diagnóstico refleja una importante fragmentación de las zonas de suelo, acentuada en el núcleo principal. Si bien esta fragmentación no se ve reflejada en las barriadas rurales, debido a su escala y sus condiciones tipológicas, en el núcleo principal se acentúa por la marcada topografía, y las bajas condiciones de accesibilidad.

La presente Alternativa, al suponer el mantenimiento del estado actual, aboga por la conservación y el mantenimiento de las condiciones actuales de cada una de las zonas de suelo urbano (no intervenir, en clave positiva ni negativa.) Por ello, uno de los objetivos es el mantenimiento de las protecciones actuales, arquitectónicas, urbanísticas, etnológicas y arqueológicas del patrimonio en el ámbito del POU.

Por ello, en el Centro Histórico de Arcos, la alternativa se centra en la puesta en valor del patrimonio, manteniendo como objetivo central la protección del patrimonio arquitectónico y la consolidación de los valores culturales asociados a los sectores urbanos más antiguos.

Actualmente, se constatan avances parciales en la protección y mejora del centro histórico, a través de instrumentos como el Plan de Protección del Conjunto Histórico, con intervenciones que han contribuido a la preservación del patrimonio arquitectónico y del entorno urbano. Estas actuaciones permiten consolidar de manera progresiva la identidad cultural y patrimonial del municipio, reforzando la cohesión del núcleo histórico.

El diagnóstico describe una fragmentación importante entre las diversas zonas del suelo urbano, especialmente en el núcleo principal. En la presente Alternativa, al no contemplarse actuaciones que impliquen cambios en la trama urbana u obras de nueva urbanización, se contempla tratar de mitigar la fragmentación a través de políticas de peatonalización y mediante la posible reordenación de los sentidos del viario, que aunque no resulta una solución real al problema, podría llegar a contrarestar la fragmentación urbana a corto plazo.

El diagnóstico señala también una excesiva zonificación en los sectores de suelo dedicados al turismo. Un ejemplo es el suelo del Santiscal, que si bien es residencial, su desarrollo previsto originalmente como vivienda turística o segunda vivienda, ha originado una falta de articulación con la trama urbana del núcleo principal, además de un tal, que cual.

La oferta turística del municipio se centra en la conservación de la capacidad hotelera y en el mantenimiento del camping existente, catalogado de primera categoría y uno de los mayores de la provincia, lo que permite atender de manera adecuada la demanda de visitantes. En paralelo, los núcleos turísticos-residenciales, como El Santiscal, continúan desempeñando un papel relevante dentro de la oferta turística local, combinando funciones residenciales y turísticas, y ofreciendo equipamientos que apoyan la actividad estacional.

El modelo turístico muestra un alto grado de consolidación, con la mayoría de las intervenciones ejecutadas, especialmente en El Santiscal, donde se ha reforzado la estructura urbana y los equipamientos existentes. La red de servicios turísticos permite atender la demanda actual sin necesidad de nuevos desarrollos de suelo, consolidando las áreas ya existentes y manteniendo una base estable para la actividad turística. La situación actual posibilita un equilibrio entre uso residencial y turístico, asegurando la operatividad de las infraestructuras y la estabilidad del modelo.

El grado de desarrollo actual del Campo de Golf de Faín, con un recorrido de 18 hoyos y una superficie aproximada de 172 hectáreas, se ha configura do como una de las principales piezas de uso turístico del término municipal de Arcos de la Frontera. No obstante, su funcionamiento debe armonizarse con criterios de sostenibilidad ambiental, especialmente en relación con el uso racional del agua y la integración paisajística, para asegurar su compatibilidad con el entorno rural y los recursos hídricos disponibles.

La concentración de desarrollos turísticos en ámbitos muy zonificados como Faín o El Santiscal abre la posibilidad a la presente Alternativa de potenciar otro tipo de turismo más vinculado a los recursos naturales del término municipal, en uso de las vías pecuarias como estructura articuladora del territorio. La vivienda rural se establece como un recurso habitacional turístico de gran potencial compatible con la presente Alternativa al no requerirse desarrollo de suelo ni crecimientos urbanos. El turismo asociado además a los recursos paisajísticos y los deportes en la naturaleza demuestra en la práctica ser más responsable con los recursos naturales.

Por estos motivos, el modelo turístico de la presente Alternativa, además de fomentar la conservación y mantenimiento de las instalaciones y los equipamientos existentes, fomenta la diversificación de la oferta turística mediante la puesta en valor de los recursos paisajísticos, ambientales y culturales del municipio, favoreciendo el turismo rural en las viviendas rurales con este fin ya existentes, sin generar nuevo desarrollo de suelo y promoviendo un uso más racional y sostenible de los recursos.

ESTRATEGIAS PARTICULARES: TRÁFICO MOTORIZADO, TRANSPORTE PÚBLICO, PEATONAL Y OTROS.

La red viaria del municipio se encuentra actualmente consolidada, con la Autovía A382 como eje principal de primer orden y una estructura de viarios de segundo y tercer orden que articulan el tejido urbano y territorial. Esta configuración ha permitido una mejora significativa de la conectividad dentro del municipio y hacia los núcleos circundantes, facilitando el tránsito de vehículos y la comunicación intermunicipal.

Actualmente, la infraestructura viaria está operativa en su mayoría, con gran parte de los viarios autonómicos y comarcales en funcionamiento (A372, A-389, CA5034, CA5221, CA6106, CA6105). La red permite un adecuado funcionamiento de la movilidad urbana y territorial, integrando de manera

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

eficiente los diferentes niveles de viarios y garantizando la articulación de los distintos sectores del municipio.

Actualmente, la movilidad interna del municipio se encuentra organizada a través de la red viaria anteriormente descrita, que conecta los distintos núcleos rurales y principales. Los núcleos principales, como Jédula y El Santiscal, presentan una mayor consolidación de su red viaria y de equipamientos, lo que facilita los desplazamientos internos y la articulación con el núcleo principal. El desarrollo de equipamientos previstos ha permitido además mayor independencia con Arcos en materia de educación y asistencia sanitaria, lo que ha ayudado a aliviar parcialmente la saturación de la red viaria.

La red de movilidad interna permite un funcionamiento que actualmente se puede considerar aceptable, de los desplazamientos cotidianos dentro de los núcleos rurales y hacia el núcleo principal, Arcos. La infraestructura básica desarrollada, como alumbrado público y pavimentación, apoyan esta conectividad en las barriadas rurales y contribuyen a que los asentamientos secundarios funcionen de manera más autónoma dentro del municipio.

El estado actual busca por tanto consolidar la movilidad interna basándose en la conservación y el mantenimiento de la red viaria actual, así como en mejoras puntuales que refuercen la accesibilidad y la articulación entre núcleos. Esta orientación asegura que los distintos asentamientos mantengan su conectividad reforzando la cohesión funcional a escala municipal.

Entre las medidas para la conservación del estado de la red actual de carreteras internas se propone la mejora del diseño y sección de la A389, que actualmente manifiesta carencias en su mantenimiento y señalización, con tramos que por la falta de arcenes de tamaño adecuado se consideran menos seguros.

NIVEL DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

En las barriadas rurales se ha avanzado en la dotación de equipamientos, destacando especialmente los educativos, con la presencia de guarderías y centros de educación primaria. También se han desarrollado algunos equipamientos sanitarios y asistenciales, y se han introducido espacios libres en determinados núcleos. La infraestructura básica, como agua, alumbrado y saneamiento, está presente en buena parte de los asentamientos, y en desarrollo en otros, contribuyendo a su funcionalidad y habitabilidad.

El planteamiento de esta alternativa indica que la demanda de equipamientos en los núcleos rurales se encuentra cubierta por las dotaciones existentes, sin que sea necesario promover un mayor desarrollo de suelo para nuevos equipamientos. En los núcleos donde aún no se dispone de ciertas dotaciones, la escala de la población no justifica, en términos de planificación, la creación de nuevos espacios.

NIVEL DOTACIONAL. SISTEMAS ESPACIOS LIBRES. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA MITIGAR EL EFECTO «ISLA DE CALOR URBANO»

En cuanto a los sistemas generales de espacios libres, estos presentan una cobertura adecuada en los núcleos principales. El diagnóstico refleja un grado de consolidación suficiente de los sistemas generales de espacios libres con la reciente incorporación del SGEL “Arenera” en el Núcleo Principal. La implantación de nuevos espacios libres en los núcleos rurales no se considera prioritaria, dado que la extensión territorial y el carácter ambiental de estos asentamientos ya proporcionan amplias áreas naturales disponibles para su uso y disfrute.

En conclusión, la presente Alternativa aboga por el correcto mantenimiento y conservación de los sistemas locales y generales actuales.

ATU EN SUELO URBANO. ARI_AMU. VIVIENDA

No se contemplan nuevas ATU, al ser la presente Alternativa el mantenimiento del estado actual de la configuración urbana. El municipio sigue enfrentando una significativa demanda residencial (libre y protegida), que aunque ha sido paliada mediante el desarrollo de varios suelos urbanos (SUNP-3, SUNP-2, SUP-8/UE1, UE-2, y UE-6), incrementando el parque de vivienda y consolidando el núcleo urbano, con una notable contribución a la vivienda protegida (consultar plano I_A.3 ASENTAMIENTO), está lejos de cubrir la demanda residencial actual.

Como ya se ha mencionado, el modelo expansionista del planeamiento vigente ha resultado problemático en su ejecución: la priorización de desarrollos en el perímetro de la malla urbana ha provocado la degradación de múltiples vacíos en el interior que carecen de desarrollo y mantenimiento. Además, el desarrollo de nuevo suelo no ha sido capaz de reducir los precios debido a las dinámicas del mercado, lo que ha reducido la eficacia de las actuaciones previas. Como consecuencia directa de esta ineficacia en el desarrollo del planeamiento y las dificultades de acceso a la vivienda, parte de la demanda se ha desplazado hacia ámbitos rurales, generando una tendencia al crecimiento de asentamientos irregulares.

El mantenimiento del estado actual implica, por tanto, la no intervención en la reducción de la problemática de la vivienda.

INFRAESTRUCTURAS Y ENERGÍAS RENOVABLES_SERVICIOS TÉCNICOS

Como señala el diagnóstico, los núcleos rurales y secundarios, como Jédula, El Santiscal, Misericordia, La Pedrosa, Vega de los Molinos y Las Abiertas, han experimentado históricamente un crecimiento espontáneo que ha generado demandas de infraestructuras básicas, incluyendo abastecimiento de agua, alumbrado público y saneamiento. Este desarrollo se ha llevado a cabo de forma parcial. Asimismo, se ha identificado la necesidad de garantizar una gestión eficiente de los recursos hídricos y de optimizar el suministro eléctrico, con el fin de mejorar la integración y cohesión de estos núcleos con el conjunto del municipio.

Dado que la presente Alternativa se basa en el mantenimiento del estado actual prolongado en el tiempo, se proceden a evaluar las condiciones de la infraestructura con las dinámicas de crecimiento descritas en el análisis del Tomo de Diagnóstico, sostenidas en un escenario futuro, en el que se prevé una situación de bajo crecimiento demográfico o incluso decrecimiento en ausencia de actuaciones o de un nuevo Plan.

INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO DE AGUA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

La Alternativa 0, al no prever desarrollo de nuevo suelo, mantiene la gestión actual del abastecimiento de agua, que, si bien no representa la opción más eficiente desde el punto de vista de la unificación de redes y la gestión sostenible de los acuíferos, se considera suficiente para atender a las poblaciones existentes. La infraestructura actual, basada en pozos y manantiales, garantiza la cobertura de la demanda presente sin comprometer el suministro. Asimismo, la gestión del riego agrícola mediante los canales existentes sigue siendo eficaz, permitiendo un uso racional del recurso hídrico en el sector productivo. En conjunto, esta alternativa asegura el abastecimiento y la distribución de agua de consumo sin requerir inversiones adicionales, aunque medioambientalmente no

INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO:

La Alternativa, al mantener el estado actual, reproduciría el funcionamiento existente, que si bien no ha supuesto un problema histórico de gran magnitud, sí presenta limitaciones desde el punto de vista ambiental, dado que las barriadas rurales carecen de EDAR y se constatan puntos de vertido de aguas no tratadas al río.

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Según el estado actual de la infraestructura eléctrica descrito en Información_ Diagnóstico, y información facilitada por la empresa suministradora (Endesa), la red eléctrica actual cubre con eficacia la demanda del municipio. Dado que la Alternativa no contempla desarrollos de nuevo suelo, el suministro existente se considera suficiente para atender las necesidades presentes.

INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL
Dado que la infraestructura de gas natural es adecuada siguiendo lo descrito en diagnóstico, y el gas natural, pese a que se trata de una fuente de energía no renovable, es menos contaminante que otras fuentes de energía, la única forma de revertir los efectos de consumo del gas natural es mediante la absorción del CO2 generado a través de la propuesta de sumideros de C02. Por ello, las medidas propuestas por la Alternativa para la mejora del balance ambiental suponen el mantenimiento completo y protección de los actuales sumideros de carbono, tanto naturales como los SGEL actuales.

A través del reciente desarrollo de un gran SGEL al este del núcleo principal de 180.000m2 (arenera), se contabilizan 39,87 Ha de SGEL en todo el término municipal. De esta manera, se obtiene una repercusión aproximada de 7,38 m²/habitante, valor que se sitúa dentro del rango establecido por el Reglamento de la LISTA (Art. 82 3- b), de más de 7 m²/habitante para municipios de entre 10.000hab y 100.000hab.

Por tanto, en la presente Alternativa la propuesta es el mantenimiento de una política activa de conservación y mantenimiento del sistema de espacios libres del municipio.

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones de Arcos de la Frontera, gestionada por Telefónica, combina redes subterráneas y aéreas conectadas a dos centrales (en C/ Filipinas y en Jédula). En zonas urbanas la distribución se hace por canalizaciones y fachadas; en áreas rurales, mediante postes y tendidos aéreos.

La telefonía móvil cuenta con numerosas antenas de distintos operadores (Movistar, Vodafone, Orange, Yoigo, Axión) ubicadas de forma dispersa por el término municipal, debido a su gran extensión y topografía irregular.

El planeamiento vigente no regula aspectos técnicos ni paisajísticos de estas instalaciones, y aunque existe una ordenanza municipal de 2004, apenas se ha aplicado.

En la actualidad, la dependencia de la red de telecomunicaciones fija es cada vez menor en ámbitos rurales, dado que el acceso a Internet por satélite se ha consolidado como una alternativa viable. Esta tecnología permite cobertura en prácticamente cualquier punto del término municipal, incluso en zonas aisladas donde el despliegue de redes físicas sería costoso o inviable. Su disponibilidad reduce la presión para ampliar infraestructuras tradicionales y facilita la conectividad de los núcleos rurales sin necesidad de grandes inversiones en cableado.

En conclusión, la Alternativa, al no prever desarrollo de nuevo suelo que pueda incrementar la demanda sobre los sistemas de abastecimiento, suministro eléctrico o telecomunicaciones, resulta viable desde el punto de vista de las infraestructuras existentes. Mantener el estado actual garantiza el funcionamiento de los servicios para las poblaciones presentes, evitando la necesidad de inversiones adicionales. Por tanto, esta estrategia consolida las necesidades urbanas existentes sin generar presión sobre las redes o servicios existentes al no haber aumento de demanda.

ECONOMÍA

El modelo económico de la presente Alternativa mantiene el planteamiento reflejado en el apartado de Información_Diagnóstico, sin realizar propuestas significativas.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3.1 ALTERNATIVA 1. Desarrollo PGOU 95 + adaptación LOUA 2010. [Realidad Jurídica]

La "Alternativa 1" supone valorar ambiental y urbanísticamente la opción de continuar con el desarrollo del planeamiento actual, es decir, prolongar la vigencia del PGOU 95 + adaptación LOUA 2010, realizando el análisis de la incidencia ambiental de los desarrollos previstos en el plan, aspecto que no fue objeto de valoración en su momento debido a que la legislación de la época no lo requería. [Realidad Jurídica]

Se trata por tanto de valorar la incidencia ambiental que supone mantener el PGOU del año 95 junto a su adaptación a la LOUA (2010), ajustado a la LISTA actualizado en los siguientes términos:

- Modificaciones puntuales.
- Desarrollo del propio planeamiento general.
- Ajuste al conjunto de normativas aprobadas desde la entrada en vigor del planeamiento.
- Encaje de diversos proyectos singulares ya iniciados.

La Alternativa asume, por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente en 1995, que se estableció con el objetivo fundamental de resolver los problemas territoriales y urbanos del municipio. Su visión estratégica se articulaba en dos ámbitos principales: En el ámbito territorial, el plan pretendió consolidar una estructura que evitara la proliferación de núcleos de población dispersos y no deseados, al tiempo que proteger y potenciar los valores agrícolas, naturales y paisajísticos que definen el carácter municipal. Objetivo que, como es constatable en el presente, no ha sido conseguido. Por otra parte priorizó la redacción de un Plan Especial para la protección de la Cuenca Visual de Arcos, por su excepcional valor paisajístico y estratégico para la identidad del municipio.

Por ello, al igual que en la Alternativa 0, se procederá al análisis pormenorizado de cada uno de los apartados exigidos para la justificación de la LISTA y su Reglamento. No obstante, y con el fin de evitar duplicidades de información, dado que la Alternativa 0 representa el estado actual del municipio, en la Alternativa 1 se abordarán exclusivamente los aspectos y desarrollos **pendientes** de ejecución conforme al planeamiento vigente. En consecuencia, la memoria se centrará en la descripción de dichos ámbitos pendientes de desarrollo, tomando como referencia el grado actual de desarrollo del municipio.

OBJETIVOS FUNDAMENTALES DE LA ALTERNATIVA 1

Aunque el Plan realizó un diagnóstico acertado de las problemáticas existentes, su ejecución se encuentra aún en desarrollo, con avances parciales en la resolución de algunas cuestiones y la aparición de nuevas necesidades asociadas a los últimos tiempos.

Se analizan pormenorizadamente las determinaciones objetivo de la Alternativa.

DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA ESTABLECIMIENTO DE UN MODELO URBANO EQUILIBRADO. ZONAS DE SUELO URBANO, USOS EN SUELO URBANO.

El diagnóstico revela el carácter expansionista que mantuvo el Plan Vigente en su concepción y redacción. Esta implicación ha revelado en el tiempo el desarrollo de un modelo urbano polinuclear, disperso y fragmentado, en el que la baja densidad residencial y la excesiva dependencia del vehículo privado han configurado un escenario notablemente alejado de las directrices urbanísticas actuales, enfocadas a la compacidad urbana y al uso sostenible de los recursos naturales.

Los usos del suelo se mantienen con respecto a la Alternativa 0, ya que constituye la continuación y el desarrollo del Plan Vigente. Por tanto, los únicos ámbitos que tienen varianza en cuanto al estado actual son los que aún no han sido desarrollados.

Esta Alternativa, al continuando el desarrollo y la culminación del Plan Vigente, conduciría a continuar parcialmente ciertos errores de concepto en la forma de ocupación del territorio, si bien su adaptación a la LISTA podría “paliar” de alguna forma el carácter zonificado y de baja densidad y compacidad del plan Vigente.

Como se ha descrito, el Plan priorizaba el desarrollo de suelo rústico. Éstos suelos, que serían ATU en suelo rústico según LISTA, están fuera del ámbito del POU, pero cabe señalar de nuevo que la priorización de este tipo de desarrollos fuera del suelo urbano consolidado ha provocado una serie de vacíos urbanos que no se han conseguido colmatar.

Estos vacíos ya eran reconocidos por el presente plan, anteriormente denominados Áreas de Ordenación y Áreas de Reforma Interior. La presente Alternativa asume dichos vacíos, como ATU en suelo urbano (Actuaciones de Reforma Interior). La asunción de dichos ámbitos conforme a las determinaciones de la LISTA permitiría adecuar las condiciones de edificabilidad y densidad residencial a parámetros de compacidad más actuales, al igual que facilitar su tramitación y ejecución, (Dificultad de desarrollo del planeamiento en clave LOUA).

Pese a que la presente Alternativa en clave LISTA facilitaría la tramitación y ejecución de dichas ATU en suelo urbano, no es el único motivo que ha impedido su desarrollo. Tal y como señala el diagnóstico, la falta de accesibilidad y de un modelo de movilidad sostenible concebido de forma general tanto para los núcleos de manera interna como para su interconexión municipal, ha evidenciado una falta de interés tanto público como privado para que se pudieran llevar a cabo las actuaciones.

En conclusión, por una parte, la presente Alternativa facilitaría el desarrollo de las ATU en suelo urbano y su adecuación a los parámetros de compacidad actuales en un modelo urbano sostenible, pero la ausencia de soluciones para la mejora de la accesibilidad y el mantenimiento del estado actual del modelo de movilidad dificultarían el interés para que dichas actuaciones se llevaran a cabo.

En el resto de zonas del suelo, se mantienen las directrices y usos del suelo urbano de la Alternativa 0.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ESTRATEGIAS PARTICULARES: TRÁFICO MOTORIZADO, TRANSPORTE PÚBLICO, PEATONAL Y OTROS.

CONTEXTO RED VIARIA ENTRE NÚCLEOS

Actualmente, la alternativa presenta un desarrollo parcial en términos de movilidad y conectividad, con la implantación de la A382 (A384 tras Arcos) y la operatividad de gran parte de la red viaria del municipio, jerarquizada en viarios autonómicos y comarcales (A393, A372, A-389, CA6103, CA6104, CA6106, CA6105, CA-4104, A-2200).

Los viarios de mayor relevancia dependen de la planificación y gestión de entidades supramunicipales, y la infraestructura existente permite el funcionamiento adecuado de la movilidad urbana y territorial.

En este sentido, esta alternativa prevé el crecimiento del viario priorizando los modos de transporte tradicionales, desarrollándose la red viaria en función de la demanda.

El desarrollo de esta alternativa contempla de manera expresa la conservación y el mantenimiento de la red viaria existente, al asumirse las propuestas incluidas el PGOU-95 y habiéndose concluido su desarrollo en términos de red viaria.

Aunque la ordenación no prevé nuevos trazados, resulta fundamental garantizar el adecuado estado de las infraestructuras actuales, incorporando asimismo la posibilidad de estudiar mejoras puntuales en determinados tramos que lo requieran.

NIVEL DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

En la Alternativa presente se asume la continuación del desarrollo de equipamientos previstos en el Plan. En el PGOU-95 se contemplaba la dotación progresiva de equipamientos en los núcleos rurales y secundarios, con el fin de atender las necesidades educativas, sanitarias y asistenciales de la población en estos núcleos. Asimismo, se preveía el desarrollo de sistemas generales de espacios libres como parte de la ordenación territorial, garantizando su disponibilidad en el núcleo principal y en los asentamientos más relevantes.

Actualmente, se constata la ejecución de diversos equipamientos que figuran en el plan actual en los núcleos rurales, destacando los avances en Jédula y El Santiscal. Los desarrollos más significativos se concentran en el ámbito educativo, principalmente en guarderías y centros de educación primaria, a los que se suman, en menor medida, equipamientos sanitarios y asistenciales. En cuanto a los sistemas generales de espacios libres, estos presentan un grado de desarrollo parcial en el núcleo principal, El Santiscal y Jédula, ofreciendo una cobertura aceptable con margen de ampliación conforme a la alternativa actual. Los núcleos de Misericordia, La Pedrosa, Vega de los Molinos y Las Abiertas, al no haber sido clasificados como suelo urbano en el plan vigente, la dotación de equipamientos e infraestructuras continúa en desarrollo, en consonancia con la planificación territorial y los procesos de urbanización progresiva.

Los equipamientos que NO han sido ejecutados, que se proponen en la presente Alternativa, son:

- Jédula
  - equipamiento administrativo en zona industrial Jédula, NO EJECUTADO

- El Santiscal
  - [sistema local] equipamiento comercial en el centro del Santiscal, actualmente EJECUTADO PARCIALMENTE.
  - [sistema general] equipamiento social recreativo sur El Santiscal, actualmente ejecutado (Camping Lago de Arcos, Campo de Fútbol el Santiscal) EJECUTADO PARCIALMENTE.
  - [sistema general] equipamiento social recreativo este borde de embalse de Arcos, actualmente NO EJECUTADO.
  - [sistema general] SGV-4. Sistema general viario 4, de continuación de Av Príncipe de España con Ramal El Santiscal, NO EJECUTADO.

- Junta de los Ríos
  - [sistema local] equipamiento administrativo en el noroeste. NO EJECUTADO
  - [sistema local] equipamiento administrativo central. NO EJECUTADO
  - [sistema local] equipamiento deportivo sur. No ejecutado en el terreno asignado por el plan original, se constata ejecución de equipamiento deportivo en el suelo asignado a sistema local de espacios libre en el norte del núcleo.

- La Perdiz
  - [sistema local] equipamiento administrativo central, NO EJECUTADO

El grado de ejecución de los equipamientos contemplados en la documentación analizada se estima en un 75%, reflejando una alta consolidación de los sistemas de dotación principales en el núcleo urbano. No obstante, se identifica un margen de mejora urbanística sustancial, concentrado en los núcleos secundarios de Jédula, El Santiscal, Junta de los Ríos y La Perdiz, donde diversos proyectos de sistemas generales y locales permanecen no ejecutados o parcialmente ejecutados. La materialización de estos equipamientos pendientes representa un importante potencial de desarrollo dentro de la presente Alternativa, ya que permitirá completar la red de servicios prevista, reforzar significativamente la dotación en las barriadas rurales, y reducir su dependencia funcional respecto al centro urbano principal, mejorando a su vez la movilidad al disminuir la necesidad de desplazamientos hacia la ciudad para acceder a servicios básicos.

En conclusión, la alternativa refleja un grado de desarrollo parcial pero significativo de los sistemas generales y de los equipamientos en los núcleos rurales, con avances notables en los ámbitos educativo, sanitario y asistencial, así como en la creación de espacios libres. La Alternativa asume por tanto la planificación establecida en el PGOU-95, que aunque algo obsoleto, sienta las bases para continuar la ampliación y consolidación de estas dotaciones en el conjunto del término municipal.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

NIVEL DOTACIONAL. SISTEMAS ESPACIOS LIBRES. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA MITIGAR EL EFECTO «ISLA DE CALOR URBANO»

Se constata la ejecución de diversos sistemas de espacios libres previstos originalmente en el Plan Vigente, lo que evidencia avances en materia de espacios libres. Se constata además la ejecución de SSGG de Espacios Libres no previstos originalmente en la Alternativa, como el SGEL de Arenera (ver información Estado Actual), que ayudan sustancialmente a superar la cuantificación de espacios libres por habitante. No obstante, es posible continuar con el incremento de la superficie destinada a espacios libres, considerando que algunos de estos, previstos en la propuesta original del Plan, aún no se han materializado y se incorporan en la presente Alternativa.

- Jédula
    - Sistemas locales de espacios libres PARCIALMENTE EJECUTADOS
- El Santiscal:
    - [SISTEMA GENERAL] espacios libres en sur-central el Santiscal, NO EJECUTADO.
    - Sistemas locales de espacios libres PARCIALMENTE EJECUTADOS
- Junta de los Ríos
    - Sistemas locales de espacios libres PARCIALMENTE EJECUTADOS
- La Perdiz
    - Sistemas locales de espacios libres, PARCIALMENTE EJECUTADOS

Este escenario supone una oportunidad relevante para completar los sistemas generales aún pendientes de ejecución. El desarrollo de los Sistemas Generales de Espacios Libres permitirá mejorar la conectividad urbana, ampliar los espacios públicos y reforzar la cohesión entre los distintos núcleos, además de aportar valor ambiental y favorecer una movilidad más sostenible.

En la presente Alternativa se considera que las directrices y recomendaciones para mitigar el efecto isla de calor urbano se materializan a través de la completa y óptima ejecución de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres (SGEL y EL) descritos en el punto anterior. Este enfoque se basa en el principio de que la superficie neta de zonas verdes dispuesta en el planeamiento, una vez desarrollada con vegetación, masas arbóreas y láminas de agua, será la clave para introducir los procesos biofísicos de evapotranspiración y sombra esenciales para enfriar el entorno.

A su vez, la colmatación de los vacíos urbanos, mediante actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, (actuaciones de reforma interior), implica el desarrollo de espacios libres en el interior de la trama urbana. Se dispondrán tapices vegetales y árboles en los nuevos viarios de acuerdo a los objetivos de desarrollo sostenible.

De esta manera, la estrategia de mitigación se concentra en la calidad y extensión de estas áreas verdes planificadas, asegurando su funcionamiento como los principales pulmones térmicos del nuevo desarrollo. Se establece que la magnitud y la disposición de estos espacios libres es por sí misma suficiente para alcanzar los objetivos de confort bioclimático. Por consiguiente, el Plan no requiere la introducción de medidas complementarias en otras partes del tejido urbano, como la exigencia de plantación de arbolado en los perfiles de los viarios, el uso de cubiertas vegetales en edificaciones o la adopción obligatoria de materiales de alto albedo en pavimentos duros. El cumplimiento de la mitigación se basa, pues, exclusivamente, en el correcto desarrollo y mantenimiento de las zonas de espacios libres destinadas a este fin.

ATU EN SUELO URBANO. ARI_AMU. VIVIENDA

El diagnóstico actual evidencia un déficit estructural en materia de vivienda. Se detectan carencias constructivas y deficiencias de conservación en muchas de las viviendas, sobre todo en el Centro Histórico, además de una falta generalizada de dotaciones, servicios e infraestructuras que nutran el tejido residencial, más evidente en los núcleos rurales.

Dentro del marco de la Alternativa se ha desarrollado en la actualidad suelo residencial tanto para vivienda libre como para protegida, destacando la construcción de varias promociones de vivienda privada (consultar información estado actual), promovida por la administración municipal con apoyo de los niveles central y autonómico.

Esto ha permitido aumentar progresivamente el parque de viviendas y estructurar sectores urbanos clave para el acceso a la vivienda. Sin embargo, la integración de la vivienda protegida con la trama urbana existente sigue siendo limitada debido a la alta zonificación característica de su desarrollo.

Pese a dicho incremento de Vivienda y VP, se sigue constatando el déficit, que se ha traducido en la experiencia en el aumento de crecimiento irregular. Para ello, la Alternativa asume las directrices de la continuación del desarrollo del plan, que, bien de carácter expansionista, se han de regir por las nuevas directrices de la Ley Estala y Autonómico, por lo que su ejecución permitiría un escenario de aumento de parque VP considerable.

Dicha regulación se articula en dos niveles. En el ámbito Estatal, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) de 2015 establece las bases mínimas. En el ámbito Autonómico, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) de 2021 desarrolla dichas bases.

Existe una discrepancia temporal crítica debido a la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, que modificó el TRLSRU para establecer porcentajes mínimos más elevados de reserva de suelo para Vivienda Protegida (VP): 40% en suelo rural de nueva urbanización y 20% en suelo urbanizado de reforma o renovación. Dado que la LISTA aún opera con los porcentajes antiguos, esta ley autonómica deberá ser adaptada. En cumplimiento de la nueva normativa estatal, se establece que en las Actuaciones de Reforma Interior se destinará un mínimo del 20% a VP, porcentaje que los instrumentos de ordenación de detalle deberán respetar o ampliar.

De esta forma, la Alternativa plantea el siguiente escenario de crecimiento en materia de vivienda:

URBANO	**15.529**	**6.296.670 m2**

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

DESARROLLADO	**14.656**	**5.301.190 m2**
EN DESARROLLLO	**91**	**59.652 m2**
ARCOS DE LA FRA.	-	27.230 m2
JÉDULA	-	17.781 m2
JUNTA DE LOS RÍOS	91	14.641 m2
EN EJECUCION	**48**	**6.937 m2**
ARCOS DE LA FRA.	48	6.937 m2
NO DESARROLLADO	**450**	**614.550 m2**
ARCOS DE LA FRA.	404	223.974 m2
EL SANTISCAL	1	95.013 m2
JÉDULA		289.864 m2
JUNTA DE LOS RÍOS	45	5.699 m2
NUCLEO RURAL TRAD.	**284**	**314.341 m2**
LA MISERICORDIA	58	58.049 m2
LA PEDROSA	47	27.871 m2
LAS ABIERTAS	78	120.537 m2
VEGA DE LOS MOLINOS	101	107.884 m2
		1.990.960
Total POR DESARROLLAR	**1.746**	**m2**

Este escenario evidencia el potencial de los suelos previstos para desarrollo en la presente Alternativa, en los que se identifican diversos sectores aún sin ejecutar. Dichos ámbitos ofrecen capacidad para promover tanto vivienda libre como protegida, lo que permitiría responder a la demanda habitacional existente en el municipio y, al mismo tiempo, contribuir a frenar parcialmente el éxodo rural hacia asentamientos irregulares mediante la mejora del acceso a la vivienda.

En conclusión, la Alternativa busca ampliar el parque de vivienda, tanto libre como haciendo énfasis en la protegida, y consolidando las actuaciones existentes. Se prevé mantener la planificación de nuevos desarrollos residenciales de manera que se integren funcional y urbanísticamente con los sectores ya consolidados.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

A partir del estado actual y el diagnóstico reflejado en INFORMACIÓN_DIAGNÓSTICO, se evidencia cómo los núcleos rurales y secundarios, como Jédula, El Santiscal, Misericordia, La Pedrosa, Vega de los Molinos y Las Abiertas, han experimentado históricamente un crecimiento espontáneo que ha generado demandas de infraestructuras básicas, incluyendo abastecimiento de agua, alumbrado público y saneamiento. El desarrollo de infraestructuras se ha llevado a cabo de forma parcial. Asimismo, se ha identificado la necesidad de garantizar una gestión eficiente de los recursos hídricos y de optimizar el suministro eléctrico, con el fin de mejorar la integración y cohesión de estos núcleos con el conjunto del municipio.

La descripción pormenorizada de las infraestructuras es la siguiente:

INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO DE AGUA

En el estado actual de la infraestructura de abastecimiento, la totalidad de los suministros del término municipal proviene de pozos entubados y manantiales, con la excepción del núcleo de Jédula. Esta situación resulta paradójica, dado que el municipio dispone de cuatro grandes embalses que podrían garantizar un abastecimiento más sostenible y seguro. La alternativa planteada consolida y da continuidad a las mejoras progresivas en las infraestructuras básicas, proponiendo la unificación de los suministros bajo una única gestora de agua, cuyo origen no dependa de pozos ni manantiales, evitando así un uso indebido e incontrolado del acuífero y asegurando una gestión más eficiente y sostenible del recurso hídrico.

INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO:

Observaciones técnicas:

- Las infraestructuras se concentran en núcleos urbanos; fuera de ellos no existe red estructurada.
- El Campo de Golf es la única instalación con trazado exterior prolongado (conexión a EDAR Arcos).
- En el resto del municipio, las canalizaciones son inexistentes o precarias, con vertidos directos al terreno o sistemas de fosa séptica.

La Alternativa propone en conclusión una mejora progresiva de las infraestructuras en los núcleos rurales, con la instalación de estaciones de tratamiento en los núcleos en los que se realizan los vertidos directamente a los arroyos, al igual que la mejora de la red generalizada en el núcleo principal. En Jédula se debe desarrollar la EDAR no ejecutada.

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Aunque el diagnóstico indica que la red eléctrica actual cubre con eficacia la demanda del municipio, la Alternativa incorpora las mejoras previstas por la empresa suministradora (Endesa) para la mejora de los municipios en la Sierra de Cádiz, consistentes en una nueva subestación eléctrica 220/66 kV cerca de Jédula y una nueva línea Jédula-Arcos, conectadas a la red de 220kV Cartuja-Don Rodrigo. Se prevé que la línea continúe hacia Bornos, consolidando energéticamente la comarca, futuros desarrollos de suelo y previniendo posibles incidentes derivados de la independencia a líneas no malladas.

INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones de Arcos de la Frontera, gestionada por Telefónica, combina redes subterráneas y aéreas conectadas a dos centrales (en C/ Filipinas y en Jédula). En zonas urbanas la distribución se hace por canalizaciones y fachadas; en áreas rurales, mediante postes y tendidos aéreos.

La telefonía móvil cuenta con numerosas antenas de distintos operadores (Movistar, Vodafone, Orange, Yoigo, Axión) ubicadas de forma dispersa por el término municipal, debido a su gran extensión y topografía irregular.

El planeamiento vigente no regula aspectos técnicos ni paisajísticos de estas instalaciones, y aunque existe una ordenanza municipal de 2004, apenas se ha aplicado.

En la actualidad, la dependencia de la red de telecomunicaciones fija es cada vez menor en ámbitos rurales, dado que el acceso a Internet por satélite se ha consolidado como una alternativa viable. Esta tecnología

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

permite cobertura en prácticamente cualquier punto del término municipal, incluso en zonas aisladas donde el despliegue de redes físicas sería costoso o inviable. Su disponibilidad reduce la presión para ampliar infraestructuras tradicionales y facilita la conectividad de los núcleos rurales sin necesidad de grandes inversiones en cableado.

La nueva Alternativa en conclusión plantea la unificación y el desarrollo paulatino de la red de telecomunicaciones en los núcleos no ejecutados, estableciendo criterios claros para su ubicación e integración urbana ante la falta anterior de regulación específica.

ECONOMIA

El modelo económico que guía esta planificación urbanística busca impulsar sectores económicos clave, aunque se apoya en premisas que pueden considerarse en cierta manera expansionistas y, por lo tanto, algo obsoletas frente a las tendencias de desarrollo sostenible. Se plantea una estrategia que prioriza el sector de la Agricultura mediante el fomento de la mecanización para aumentar la competitividad de los productos locales, una medida comprensible ante su actual predominio, aunque se reconoce su situación de retroceso. No obstante, la mayor crítica radica en la dependencia proyectada del sector de la Construcción, donde se prevé un incremento notable de la actividad urbanística, justificado por su impacto positivo en el empleo local; si bien la creación de puestos de trabajo es un objetivo legítimo, esta fuerte apuesta por el crecimiento edilicio no solo impulsa el carácter expansionista del modelo, sino que podría comprometer la sostenibilidad a largo plazo si no se gestiona con criterios de compacidad urbana. En el sector Turismo, aunque se reconoce la necesidad de atender la demanda del turismo rural interesado en el patrimonio natural y cultural, la estrategia propuesta sigue estando demasiado enfocada en el sector hotelero y en aumentar la oferta de alojamiento y *camping* existente; esta visión, si bien necesaria para el sector servicios, no prioriza suficientemente la activación de actividades en el medio rural o la capitalización de las cualidades paisajísticas y medioambientales intrínsecas del municipio, que son precisamente los valores que podrían enriquecer y dinamizar el tejido del propio sector servicios de una manera más cualitativa y sostenible.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3.2 ALTERNATIVA 2. La ciudad compacta [Estudios Previos]

La Alternativa 2 propone el análisis del Avance de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) elaborado en el año 2014, con el objetivo de identificar y evaluar las diagnosis territoriales, problemáticas urbanísticas y soluciones propuestas en dicho documento.

Pese al desfase temporal existente, se considera que dicho Avance constituye un documento de referencia válido para extraer criterios de planificación, orientaciones estratégicas y propuestas de actuación que puedan resultar de utilidad en la formulación del nuevo instrumento de planeamiento, enriqueciendo el proceso de diagnóstico y la definición de alternativas.

Esta alternativa tiene como principales características la puesta en valor de los espacios públicos, como elemento vertebrador y generador de forma e imagen de los núcleos urbanos y, como elemento protagonista en el escenario social. También se prevé el desarrollo de las infraestructuras en los núcleos rurales que quedan por desarrollar. Se trata, por tanto, de una alternativa expansiva en cuanto al uso de suelo.

También se posiciona como principal la protección del patrimonio, estudiando estrategias de preservación del casco histórico e integración de barriadas en peligro de exclusión. Se hace alusión también a una ciudad con perspectiva de género y accesible, por lo que se puede afirmar que es una alternativa con características propias de modelos urbanos contemporáneos.

OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL LA ALTERNATIVA 2

En esta alternativa, manteniendo el criterio establecido en el documento de Avance de PGOU, aprobado en 2014, se plantea dar respuesta a la problemáticas derivadas del desarrollo del plan vigente, considerado obsoleto en muchos aspectos. Para ello, se realiza un diagnóstico en cada uno de los aspectos del municipio, y si el plan vigente ha podido resolver sus objetivos o cuál es el estado actual de la cuestión. Este diagnóstico se resume en los diferentes apartados que a continuación se desarrollan.

La alternativa se sustenta en una serie de proyectos estratégicos que adoptan un enfoque integral de la ordenación del municipio, considerando tanto la escala de los núcleos rurales como la realidad territorial en su conjunto. Este enfoque estructuralista permite abordar simultáneamente diversas problemáticas, configurando un modelo más coherente y organizado que los planeamientos anteriores, de carácter más lineal y obsoleto. Algunos de estos proyectos buscan poner en valor el patrimonio paisajístico, ambiental y cultural de Arcos, al tiempo que fomentan modalidades de turismo sostenibles que generen beneficios económicos de manera compatible con la conservación del entorno.

DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA ESTABLECIMIENTO DE UN MODELO URBANO EQUILIBRADO. ZONAS DE SUELO URBANO, USOS EN SUELO URBANO.

Para alcanzar los ejes estratégicos de los ODS descritos en la LISTA, y siguiendo con las directrices marcadas desde el Avance de PGOM , desde el POU se establecen la siguiente serie de directrices, orientadas en los principios de las Estrategias Urbanísticas, en consonancia con los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía. Se especifica, tras cada una de las zonas de suelo, el ámbito en el que se aplica la propuesta.

La definición de las directrices específicas para cada una de las zonas de suelo urbano se concreta a través de los objetivos generales establecidos en la planificación urbanística y territorial del PGOM. Dichas directrices se formulan, por tanto, como una concreción y desarrollo operativo de esos objetivos generales, que son los siguientes:

El Centro Histórico de Arcos de la Frontera se erige como el ámbito de principal relevancia cultural y simbólica, constituyendo el núcleo en el que se concentran los valores identitarios, la imagen y la estructura urbana de carácter histórico. No obstante, por sus dimensiones, heterogeneidad y pluralidad de funciones urbanas, el Centro Histórico presenta una entidad que equivale a la de una ciudad en sí misma.

Dicha entidad se caracteriza por una morfología con relativa autonomía, una imagen con un grado considerable de homogeneidad y una cierta independencia estructural. Asume una centralidad tanto funcional como simbólica que, en función de su gestión, puede devenir en un factor de degradación o, por el contrario, en una condición indispensable para su correcta protección. En esencia, se trata de un espacio urbano vivo, funcionalmente activo y complejo, cuyo análisis y planificación estratégica deben abordarse en las distintas escalas: desde el contexto general de la ciudad hasta el nivel de las diversas áreas que lo componen.

La intervención sobre el Centro Histórico no se agota en determinaciones de protección, sino que exige también medidas de ordenación de carácter estructural. Esto comprende aspectos como la gestión del tráfico, el estacionamiento de vehículos, el transporte público, los criterios de peatonalización, la implantación de nuevos usos y la reforma interior de inmuebles, esta última eventualmente necesaria ante el posible fracaso de estrategias previas de rehabilitación.

En consecuencia, el casco histórico debe configurarse como una pieza con identidad propia dentro de las propuestas generales de movilidad y transporte público, con el objetivo de lograr un centro globalmente accesible. Simultáneamente, se persigue un centro más habitable, con una reducción de los conflictos derivados del tráfico rodado, una óptima movilidad peatonal y soluciones adaptadas a las diversas necesidades de aparcamiento, en aras de una mejora sustancial de la calidad ambiental para la población residente.

Asimismo, se requieren estrategias de mayor eficacia para contener el proceso degradatorio de determinados sectores, los cuales precisarían una intervención modernizadora más decidida. Esto implica una revitalización

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

estratégica de las áreas más deterioradas y la inducción de procesos de reocupación y rehabilitación.

Para alcanzar estos fines, resulta imprescindible un nuevo enfoque en el tratamiento del patrimonio histórico, que modifique el planeamiento de carácter básicamente defensivo por la alternativa de una recuperación integral del patrimonio heredado. La mera protección se revela insuficiente; es necesario desarrollar una propuesta en términos positivos que facilite una revitalización auténtica del Centro Histórico.

En este contexto, es necesario precisar que la política de protección y conservación del patrimonio debe ser, fundamentalmente, una política activa. La pervivencia de la ciudad histórica depende de manera ineludible del mantenimiento o la renovación de sus funciones urbanas —como la residencial y la comercial—, constituyendo esto la única garantía para que siga siendo un espacio vivo.

Este principio obliga no solo a contemplar actuaciones de carácter cautelar, sino a integrarlas con un conjunto de políticas sectoriales: políticas de vivienda —con medidas para paliar el despoblamiento, fomentando la rehabilitación y creando atractivos para la población joven mediante nuevas tipologías de vivienda e incentivos al alquiler—, políticas de fomento económico, políticas sociales que permitan conservar la diversidad social, y la minoración de las agresiones medioambientales, potenciando para ello el transporte público y una mayor movilidad.

Cabe subrayar que la conservación de la memoria de los lugares históricos no se reduce al archivo de lo existente, sino que incorpora también la invención del presente. En consecuencia, si la actividad tradicional del centro es el comercio o los servicios, la conservación de dicha función debe realizarse con los estándares que exige la sociedad contemporánea, respetando las limitaciones que impone la conservación del patrimonio edificado.

ESTRATEGIAS PARTICULARES: TRÁFICO MOTORIZADO, TRANSPORTE PÚBLICO, PEATONAL Y OTROS.

CONTEXTO MUNICIPAL (SEGÚN AVANCE DE PGOM)

La red viaria, predominantemente radial, presenta deficiencias en las principales carreteras (A-384, A-389, A-372). Las propuestas de mejora descritas en el Avance de PGOM son las siguientes:

- Desdoblamiento A-384: Se impulsa la construcción de gran capacidad, siguiendo el estudio aprobado por la Junta de Andalucía, para mejorar la conexión del eje Jerez-Antequera y fortalecer el acceso al sistema regional.
- Mejora de la A-389: Propuesta para mejorar su trazado, calzada y señalización, fortaleciendo la accesibilidad a la comarca de La Janda y la A-381.
- Desdoblamiento A-372 (Tramo Urbano): Se amplía la calzada a cuatro carriles entre la rotonda de Venta Pajuelo y el extremo norte de El Lago, optimizando el acceso al núcleo principal y descongestionando el tráfico de la sierra.

Las actuaciones previstas por Avance de PGOM sobre la red viaria secundaria (mejora de la CA-6103 Arcos-Pantano (Arcos-A2201), mejora de la CA-6104 (Arcos-Algar)...) son complementarias al objetivo planteado para la red provincial, orientado a completar y optimizar su funcionamiento. Esta última debe dar respuesta a los tráficos de transporte público y de corto recorrido, que encuentran en ella su infraestructura preferente. Son las siguientes:

A partir de estas premisas, la red provincial se organiza en torno a dos ejes fundamentales, estructurados en varios tramos en función de sus características y singularidades territoriales.

Adicionalmente, se consolidan las vías pecuarias como corredores y se refuerza el transporte interurbano (autobuses), que se considera deficientemente conectado excepto con Jerez.

LA ESTRUCTURA URBANA

Por una parte, se impulsan actuaciones de transformación urbana que respeten la trama histórica y mejoren el espacio público como factor clave de la calidad de vida ciudadana. Entre ellas destacan la pacificación del tráfico, la potenciación de medios de transporte no motorizados, la creación de itinerarios peatonales, la sustitución de aparcamientos en vía pública por espacios de estancia y recreo, así como la implantación de normativa que elimine barreras urbanísticas para personas con movilidad reducida.

Se evidencia un eje principal este-oeste, A382a_ Calle Molino_San Francisco_Álamos_Alameda_de las Nieves_Cabezo_Fuente del Río_ A372. Esta vía, si bien tiene la capacidad de conectar el Barrio Bajo_Centro Histórico_ Expansión Norte, no tiene la entidad suficiente para que la conexión sea eficaz. Este eje se vincula al viario de segundo orden a través de diversos puntos de conexión; sin embargo, dichos enlaces presentan una baja capacidad funcional, al tratarse de intersecciones insuficientemente dimensionadas para absorber los volúmenes de tráfico que corresponderían a una conexión principal del núcleo urbano. Se puede observar, por tanto, una falta de conexión importante entre el Barrio Bajo, el Casco Histórico y los nuevos desarrollos.

Se destaca otro punto que articula el viario de entrada A389_A2202 con el núcleo urbano, y con los aparcamientos disuasorios ubicados en Paseo Andalucía y Avenida Duque de Arcos. Este punto podría considerarse un intercambiador modal si existiera una transición efectiva a un ámbito peatonal de conexión con el Centro Histórico, aspecto proyectado originalmente en el plan pero parcialmente ejecutado.

Los tráficos inducidos por la ausencia de aparcamientos, la falta de intercambiadores modales efectivos y de una estructura viaria general, sumado a la marcada topografía, ponen de manifiesto el problema de accesibilidad que muestra el estado actual del núcleo principal.

En el centro histórico, se ha avanzado en la implantación de un aparcamiento disuasorio en Paseo Andalucía (uno de los tres previstos), mientras que se mantiene la propuesta de cinco aparcamientos para residentes con medios mecánicos de transporte peatonal. La red peatonal y ciclista está en desarrollo, con corredores existentes que incluyen vías pecuarias y senderos, aunque su conexión con nodos de intercambio y barrios aún se encuentra en proceso de consolidación.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

El viario se reordena parcialmente para priorizar la movilidad peatonal y ciclista, introduciendo infraestructura básica para fomentar el uso de bicicletas y vehículos eléctricos, incluyendo carriles reservados, aparcamientos específicos y puntos de recarga.

La alternativa establece un modelo de movilidad integral para mejorar la accesibilidad interna y la conexión entre barrios con problemas actuales, reforzando las relaciones transversales y garantizando la adecuada interacción entre las distintas áreas de la ciudad, los suelos previstos en el planeamiento vigente y los nuevos crecimientos del Avance. Se consolida el transporte colectivo como modo preferente, creando corredores básicos que fortalezcan la interconexión urbana e intermunicipal y permitan la gestión mancomunada de servicios. De forma complementaria, se integran modos no motorizados —peatón y bicicleta—, ampliando la red existente con itinerarios seguros hacia barrios y nodos de intercambio, y conectándolos con la red territorial de vías pecuarias y caminos rurales.

El viario interior del centro histórico se reurbaniza para favorecer los desplazamientos peatonales, garantizando la continuidad de la red mediante corredores seguros hacia el centro. Para superar las limitaciones derivadas de radios de giro y secciones viarias, se introducen microbuses adaptados en dos líneas diferenciadas: una de ronda interior y otra de ronda exterior. Además, se consolidan los aparcamientos disuasorios, tanto los ya existentes (Paseo de Andalucía) como los previstos de frontera de primer y segundo orden (Plaza Príncipe Felipe de Borbón y Parque Cabezo), equilibrando la distribución modal entre transporte privado, colectivo y peatonal. En el centro histórico se incorporan cinco aparcamientos exclusivos para residentes, complementados con sistemas mecánicos de transporte peatonal.

El Plan busca la pacificación del tráfico mediante la peatonalización progresiva del centro histórico y la reorganización de la circulación. Se impulsa la intermodalidad reforzando el transporte público y desarrollando rutas en vías pecuarias y senderos. Las infraestructuras clave incluyen la instalación de plataformas motorizadas inclinadas para salvar los desniveles entre el Barrio Alto y Bajo y la creación de un Centro de Desarrollo para la Movilidad Sostenible. En cuanto al estacionamiento, se prevé una bolsa de 33 plazas en el centro histórico y un aparcamiento en la calle Cristóbal Colón. La conectividad interna se asegurará con dos líneas de microbuses que enlazarán aparcamientos de residentes con el casco histórico, complementadas por carriles bici.

Se potencia la movilidad ciclista con la ampliación de carriles reservados, aparcamientos seguros y conectividad con las redes de escala territorial. Al mismo tiempo, se fomenta el uso de vehículos eléctricos mediante la instalación de puntos de recarga y estacionamientos específicos. Todo ello se integra con criterios ambientales en la gestión del espacio viario, restringiendo el tráfico privado en áreas residenciales y patrimoniales —con especial atención al Conjunto Histórico—, lo que permitirá mejorar la calidad ambiental, reducir el consumo energético y consolidar un modelo de movilidad sostenible, eficiente y respetuoso con la conservación del patrimonio urbano.

NIVEL DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

En Arcos de la Frontera, la articulación de la ciudad se ha basado históricamente en su trama urbana y en los usos residenciales predominantes. Los equipamientos y zonas verdes constituyen espacios comunes donde la comunidad se reconoce y desarrolla actividades simbólicas y lúdicas. Su carácter de patrimonio público, acumulado y reconocido a lo largo de generaciones, y su valor como servicio público y corrector de desigualdades sociales, los convierte en instrumentos clave para la creación de un modelo cultural autóctono.

La planificación de estos espacios no debe limitarse a cubrir demandas sociales puntuales, sino integrarse como elemento esencial en la configuración física y estructural de la ciudad, situando a Arcos de la Frontera en niveles de excelencia comarcal, provincial y regional, y promoviendo entornos favorables al bienestar físico, psíquico y social de la ciudadanía.

La transformación del sistema dotacional siguiendo las directrices del Avance de PGOM se organiza en cinco direcciones:

1. Nueva concepción del sistema de dotaciones y espacios colectivos, integrando elementos arqueológicos, histórico-artísticos, territoriales, ambientales, paisajísticos y culturales como hitos de caracterización urbana.

2. Garantizar accesibilidad real a cada dotación por parte de todos los grupos sociales e individuos, considerando viarios, transporte y obstáculos concretos, más allá del simple radio de influencia.

3. Prever infraestructura que atienda al mayor número de necesidades, minimice desplazamientos y promueva el desarrollo local, utilizando estos espacios también como instrumentos de descentralización.

4. Ordenar y gestionar la localización de dotaciones en coordinación público-privada, con la Administración Municipal como garante del marco de referencia, gestión, regulación y coordinación entre los actores involucrados.

5. Diferenciar dotaciones de uso cotidiano (escala local) de las de uso periódico o esporádico (macro escala urbana), promoviendo la presencia de equipamientos y servicios públicos, sociales y comunitarios en coordinación con otros organismos.

Se propone construir un Proyecto de Espacio Colectivo para Arcos de la Frontera, entendido como depositario de los valores representativos de la ciudadanía. Para ello, se elabora un diagnóstico que identifica tipologías espaciales ajustadas a la escala del modelo territorial y escenarios adecuados para estructurar la estrategia global en términos de excelencia paisajística, funcional y simbólica. Este Espacio Colectivo debe ser continuo, accesible y capaz de transmitir información diversa y significativa al ciudadano.

El sistema dotacional supramunicipal combina dotaciones de escala local, que mejoran la calidad de vida cotidiana, con equipamientos singulares cuidadosamente seleccionados, que constituyen un alto atractivo para la ciudad. Estos equipamientos contribuyen a definir la imagen urbana de Arcos de la Frontera y a articular adecuadamente los usos productivos y

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

residenciales. La provisión de un sistema dotacional de esta jerarquía es esencial para formalizar una oferta turística diversa y atractiva.

Entre los grandes equipamientos se incluyen centros comerciales, parques empresariales, parques feriales, conjuntos arqueológicos, centros de ocio, centros de interpretación, museos, equipamientos medioambientales y deportivos, junto con grandes infraestructuras viarias e intercambiadores. Estos elementos poseen una gran capacidad para articular, vertebrar y catalizar el territorio, aportando variedad y diferencia a la ciudad contemporánea.

Los criterios de localización de dotaciones supramunicipales deben contextualizarse de manera integrada con los elementos de articulación territorial, incluyendo redes infraestructurales y el sistema ambiental. La presente Alternativa 2 propone la provisión de espacios colectivos y áreas dotacionales que construyan un modelo territorial cohesionado, complementado con dotaciones y espacios libres en cada núcleo urbano, desarrollándose de manera pormenorizada según estas directrices en el Plan de Ordenación Urbana, para cada núcleo urbano.

La riqueza del territorio arcense —medioambiental, geográfica, paisajística, arqueológica y cultural— permite identificar tres áreas dotacionales estratégicas, con características y posiciones diversas. Estos ámbitos cualifican la localización de población y actividades en el término municipal, revitalizan y potencian el conocimiento del medio físico de Arcos de la Frontera e integran una oferta innovadora y alternativa para el uso y disfrute del entorno natural.

1. Proyecto de la Vía Verde de la Sierra [PGOM]

2. La Senda del Ferrocarril de los Pueblos Blancos [PGOM]

3. Proyecto del Parque Fluvial del Guadalete [PGOM con directa incidencia urbana]

El Parque Fluvial del Guadalete es una propuesta de activación territorial que abarca las márgenes del río entre la presa y La Molina, con una posición estratégica para la estructuración urbana de Arcos de la Frontera y su conexión con la Vía Verde y los suelos turísticos "El Lago". Gran parte de la superficie propuesta se encuentra en zonas cautelares por riesgo de inundación, lo que subraya la necesidad de una gestión ambiental rigurosa.

Su finalidad principal es la recuperación, restauración e integración ambiental del entorno fluvial, incorporando el patrimonio cultural e industrial de los siglos XIX y principios del XX vinculado al río. Los objetivos específicos incluyen habilitar un espacio de encuentro, recuperar los valores ambientales del cauce y configurar un espacio identitario, así como integrar el río Guadalete en la Vía Verde. Además, se busca la puesta en valor de los pantanos de Arcos, Bornos, Guadalcacín y Los Hurones como recurso singular para deportes náuticos. Para ello, se proponen medidas como la estructuración de senderos perimetrales, la ordenación de la pesca deportiva y la actividad náutica sin motor, la creación de zonas de baño seguro mediante módulos flotantes ensamblables, y la realización de acciones de restauración ambiental (ej. eliminación de residuos y reforestación) y correcciones hidrológicas (diques). Este proyecto, junto a la Vía Verde, busca consolidar los sistemas generales como elementos protagonistas de la ciudad, asegurando la continuidad y accesibilidad en el municipio.

NIVEL DOTACIONAL. SISTEMAS ESPACIOS LIBRES. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA MITIGAR EL EFECTO «ISLA DE CALOR URBANO»

Se constata la ejecución de diversos sistemas de espacios libres previstos

Para la reducción del efecto isla de calor, se han incorporado en la propuesta diversos aspectos directamente relacionados con la mejora del confort climático. Entre ellos, se han tenido en cuenta el tipo de vegetación empleada, la densidad necesaria para garantizar zonas de sombra, la conservación del terreno natural para favorecer la permeabilidad, la utilización de suelos drenantes y la aplicación de pavimentos con alta reflectancia solar. Todos estos parámetros han sido considerados expresamente en el diseño de los espacios libres y las zonas verdes.

La ordenación de nuevos viarios se realiza teniendo en cuenta dichas consideraciones.

ATU EN SUELO URBANO. ARI_AMU. VIVIENDA

CONTEXTO

Se identifica un déficit estructural en la política de vivienda, con solo un 17% de la vivienda terminada (2007-2023) bajo régimen de protección en España. En Andalucía, la calificación de Vivienda Protegida (VP) en 2023 (1.904 viviendas) fue inferior a la construcción del año anterior, con una distribución desequilibrada hacia el régimen de propiedad (1.822) frente al alquiler (81).

Un factor crítico es la disparidad entre el valor del suelo urbanizado y el módulo máximo de venta de la VP. Para Arcos de la Frontera (grupo 2, coeficiente 1,3), los módulos se establecenx en:

- VP Régimen Especial: 1.744,00 €/m² útil.
- VP Régimen General: 1.976,54 €/m² útil.
- VP Precio Limitado: 2.325,34 €/m² útil.

Esta tensión entre el coste del suelo y el precio tasado de la VP compromete la viabilidad económica de las promociones.

En cumplimiento de las directrices europeas contra la expansión urbana descontrolada (urban sprawl), se adopta el principio de contención del crecimiento en "greenfields" (suelo rústico) y se prioriza la regeneración de "brownfields" (suelo urbanizado).

La estrategia se focaliza en el suelo urbano no consolidado, definido legalmente como "suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma de la urbanización". Mientras la Ley Andaluza de Suelo (LISTA) exige un mínimo del 20% de edificabilidad para VP (50% en alquiler), este Plan considera viable destinar la totalidad de este suelo en el centro urbano a vivienda con protección, superando el umbral legal para maximizar el impacto social.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

El municipio mantiene una demanda significativa de vivienda protegida y libre. Actualmente, el desarrollo de suelo urbanizable asignado a vivienda sigue condicionado por factores socioeconómicos y de accesibilidad, más que por la disponibilidad de suelo. Esto implica que la expansión residencial depende del contexto económico y de las estrategias de ejecución, más que de la planificación estricta del Plan General.

La ordenación establece así los suelos necesarios para el desarrollo residencial. En esta alternativa se reconoce que uno de los factores que encarece la vivienda es su limitada disponibilidad, por lo que la ampliación de suelo y la ejecución de nuevos desarrollos contribuirá al menos de manera parcial a facilitar el acceso a la misma. Asimismo, estos desarrollos incluirán vivienda protegida, reforzando las oportunidades de acceso para los colectivos con necesidades específicas.

Los suelos y desarrollos planteados por la presente Alternativa, heredada de las directrices de la Alternativa 2 de PGOM, y su número de viviendas previstas es el siguiente:

	Suma de NUM VVDAS
SUELO URBANO	**1462**
	0
Arcos	756
El Santiscal	329
Jédula	36
Junta de los Ríos	192
La Misericordia	57
La Perdiz	
Las Abiertas	92
Vega de los Molinos	
Total general	**1462**

El parque residencial incluye sectores ya urbanizados, con promoción de vivienda protegida y libre, lo que ha permitido consolidar áreas estratégicas dentro del núcleo urbano. Las viviendas protegidas se integran progresivamente en la trama urbana, manteniendo la coordinación con el Patrimonio Público de Suelo y con la administración, garantizando que los aprovechamientos se materialicen preferentemente en forma de parcelas calificadas para Viviendas Protegidas.

Por último, el sistema de regulación urbanística para vivienda protegida se establece en dos niveles principales: el estatal y el autonómico. A nivel estatal, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, fija las condiciones mínimas que deben ser respetadas por toda la legislación regional. A nivel autonómico, esta base se desarrolla y ejecuta, como ocurre en Andalucía con la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) (Ley 7/2021). Sin embargo, la reciente Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, ha modificado el TRLSRU, elevando los porcentajes mínimos de reserva de suelo para Vivienda Protegida (VP). Esta modificación establece que la reserva deberá comprender, como mínimo, el 40 por ciento de la edificabilidad residencial en el suelo rural de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado sujeto a reforma o renovación. Esta nueva normativa estatal crea una discrepancia temporal con la LISTA, que aún mantiene los porcentajes anteriores. No obstante, por jerarquía normativa, los instrumentos de ordenación de detalle que desarrollen las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) deben respetar y aplicar el 20% al destino de VP en las Actuaciones de Reforma Interior (ARI) del suelo urbanizado, pudiendo incluso ampliar este porcentaje mínimo.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Las infraestructuras de Arcos de la Frontera, aunque suficientes en cuanto a recursos hídricos con las captaciones actuales, requieren numerosas actuaciones no ejecutadas en Abastecimiento de Agua, destacando la ampliación del depósito Voy-Voy en 5000 metros cúbicos y la ejecución de varias nuevas conducciones de alta y distribución para dar servicio a los futuros crecimientos. El Saneamiento y Depuración exige la realización de actuaciones básicas (no ejecutadas), como la duplicación del colector principal y la construcción de un nuevo bombeo, además de la ampliación de la EDAR principal (en proyecto) y la construcción o sustitución de múltiples EDAR en núcleos secundarios, con la EDAR de Jédula como única obra en desarrollo actualmente, obligando a los nuevos sectores a implementar redes separativas. En Energía Eléctrica, la principal deficiencia no es la red de transporte, sino la red de distribución, que limita los nuevos suministros en toda la Sierra de Cádiz, por lo que la solución óptima pasa por la construcción de una nueva subestación 220/66 kV en Jédula (no ejecutada) junto con nuevas líneas de refuerzo. El suministro de Gas Natural está garantizado por el gaseoducto Tarifa-Córdoba y solo requiere la instalación de una estación reguladora en el Polígono Industrial El Peral mediante una derivación desde el punto K-13. En Alumbrado Público, se necesita un Plan Director de Mejora (no ejecutado) para renovar y eliminar trazados aéreos, especialmente en el Centro Histórico. Respecto a Telefonía y Telecomunicaciones, el principal problema radica en la ausencia de regulación y adaptación de las antenas de telefonía móvil por parte de los operadores a la ordenanza municipal de 2004, lo que será un objetivo primordial del Plan General. Finalmente, la Recogida de Residuos Sólidos Urbanos precisa la ampliación (no ejecutada) del punto limpio y la construcción de nuevas instalaciones en el polígono y Jédula, y la clausura del vertedero obliga a la implantación de un nuevo vertedero de residuos no peligrosos en el municipio.

Esta alternativa de ordenación urbanística mejora a las anteriores con el conjunto de criterios generales establecidos para el planeamiento, pues interioriza un modelo menos expansionista, basado más en la consolidación de los núcleos urbanos existentes, tratando de anteponer la finalización de actuaciones urbanísticas ya iniciadas. Además, el modelo prioriza el fomento de la revitalización de la ciudad ya existente y la potenciación de su diversidad funcional, buscando lograr la integración de usos que sean compatibles con el residencial dentro del medio urbano, un elemento clave para alcanzar el objetivo de mezcla de usos y desarrollar finalmente patrones de proximidad eficientes para la ciudadanía. Sin embargo, resulta algo obsoleta en términos de vitalidad urbana, pues su planteamiento es continuista con respecto al plan vigente, manteniendo ciertos ámbitos altamente zonificados, con una falta de puesta en valor de los recursos naturales que se traduce en un modelo de ordenación que carece de proyectos estratégicos de alto valor que puedan activar el tejido social_productivo, priorizando el núcleo principal sin un desarrollo adecuado para los núcleos rurales, siendo carente en algunos aspectos.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3.3 ALTERNATIVA 3. La ciudad compacta [Realidad territorial-urbana]

La Alternativa 3 propone resolver los problemas generales de Arcos de la Fra. mediante un enfoque estructuralista, reconociendo que las soluciones y modelos urbanos propuestos mantienen una serie de dependencias y relaciones de interconexión, tanto entre sus distintos aspectos como con el conjunto global del sistema urbano. El modelo de crecimiento planteado debe ser contenido y tener en cuenta la realidad física y jurídica previamente descrita en cada alternativa. De este modo, los espacios libres y los equipamientos, junto con una serie de nuevos proyectos estratégicos, permitirán al municipio desarrollar plenamente su potencial geográfico y comarcal, un aspecto clave dentro de la provincia de Cádiz. Asimismo, este modelo contribuirá a reducir las desigualdades y a favorecer una ciudad más cohesionada, reduciendo la fragmentación urbana existente.

Esta alternativa está directamente relacionada con el análisis y diagnóstico descrito anteriormente, siguiendo los objetivos de desarrollo sostenible descritos en la LISTA, asumiendo las determinaciones marcadas desde el Avance de PGOM, con el enfoque prioritario en la ciudad compacta.

OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL LA ALTERNATIVA 3

Los criterios generales que orientan la presente alternativa están enmarcados en resolver los graves problemas de una ciudad que presenta síntomas de estancamiento social y económico, por un lado, y de degradación ambiental por otro. Más allá de los problemas vinculados a una planificación urbanística restringida, netamente jurídica, enfocada en la solución de los derechos de situaciones problemáticas, se comprueba la ausencia de un proyecto de ciudad, de un marco que permita recuperar la condición de ciudad de referencia nacional e internacional. La propuesta de la presente alternativa se apoya en la recuperación de los recursos simbólicos e identitarios que han quedado silenciados incomprensiblemente en la planificación urbanística hasta el momento, para completar aquellos otros tan reconocidos como desarticulados en el mapa de Arcos de la Frontera.

Esta alternativa se centra en la puesta en valor de los espacios públicos como eje vertebrador de la forma urbana y como escenario principal de la vida social. Esta puesta en valor se realiza de forma efectiva con la protección de los suelos con alto valor ambiental, formando una red continua que articula todo el municipio. Siguiendo el diagnóstico realizado, se observa que el municipio cuenta con suelos que actúan como sumideros de CO_2. Parte de estos espacios se encuentran amparados por normativa supramunicipal, mientras que otros carecen de una protección específica, lo que supone un escenario de actuación importante para el plan. Esta protección servirá además para futuros desarrollos de suelo, por lo que la alternativa plantea un escenario temporal que incorpora el desarrollo de planes futuros, garantizando una integración coherente y un desarrollo realista de los sistemas generales de espacios libres.

En el núcleo principal se identifican graves problemas relacionados con la accesibilidad y la movilidad, que tiene su repercusión sobre la habitabilidad y el abandono del centro histórico. También se ha detectado la ausencia completa de comunicación entre las barriadas al norte del Paseo de las Nieves a lo largo de todo su desarrollo y las barriadas situadas al sur de este viario estructural. La ausencia de aparcamientos en el centro histórico así como la pronunciada pendiente de su topografía en sentido longitudinal E_O pero sobre todo en sentido N_S está provocando el traslado de la población residente a otros lugares.

Se propone la creación de un aparcamiento disuasorio para residentes, con acceso desde paseo de Las Nieves, sin menoscabo de propiciar otros lugares que en la actualidad se encuentran vacantes. La dotación de espacios libres (Karmeles) en esos espacios vacíos que acompañen a edificaciones residenciales mejorará la habitabilidad del centro Histórico.

El criterio para el resto del núcleo principal consiste en desarrollar los vacíos urbanos, analizando la posibilidad de aplicar medidas de mejora Urbana y de Reforma Interior previstas en la LISTA, que permitirán al menos la dotación de más de mil viviendas previstas en el PGOU actual pero que cuentan con dificultades para su ejecución.

Las barriadas secundarias u Núcleos Rurales contarán con la posibilidad de ampliar su parque residencial, pero sobre todo la dotación de actuaciones que permitan reorientar la tendencia actual de ser servidas por el núcleo principal, pero carecen de interés para atraer a los ciudadanos del núcleo principal., ofreciendo servicios de interés (que pudiera relacionarse con el comercio de cercanías). Se creará así una relación biunívoca que sustituya a la actual dependencia unívoca.

La alternativa incluye el desarrollo de infraestructuras en los núcleos rurales pendientes. A su vez, prioriza la protección del patrimonio mediante estrategias de preservación del casco histórico y de integración de barriadas en riesgo de exclusión, además de la compactación y densificación, que, como se ha explicado en las alternativas anteriores, suponen criterios que aumentan la calidad de la vida en el contexto urbano. Se incorpora también la perspectiva de género y la accesibilidad como elementos fundamentales del plan, situándose así dentro de los parámetros propios de los modelos urbanos contemporáneos.

La propuesta parte del reconocimiento de la posición estratégica de Arcos de la Frontera dentro del Área Funcional de la Sierra de Cádiz, que le otorga un papel articulador en la red territorial y un destacado potencial como nodo de conexión comarcal y provincial. Su situación en el eje que conecta la Sierra con la Campiña y con Jerez de la Frontera, junto con el desarrollo de la A-382 y la cercanía a otros medios de transporte como el aeropuerto de Jerez, constituyen un escenario idóneo para el desarrollo de políticas de articulación territorial desde el Planeamiento urbano, anteriormente inexistentes.

Ante el evidente estancamiento poblacional se considera imprescindible la generación de actividad económica aprovechando los recursos patrimoniales de Arcos, que se vincularán a proyectos estratégicos para vislumbrar un crecimiento poblacional realista; de lo contrario, el municipio seguirá estancado, con crecimiento poblacional ínfimo o incluso decrecimiento, perdiendo vitalidad urbana.

En el escenario actual instalado en la incertidumbre se debe superar la planificación determinista anterior. La alternativa 3 propone una "planificación estratégica" como un instrumento basado en un proceso

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

flexible y creativo de actuación integrada a "corto plazo", que establece las bases para la toma de decisiones iterativas y encadenadas. Esta planificación estratégica identifica orientaciones estratégicas que deben ser evaluadas en cada caso y en cada momento. La planificación de la incertidumbre reconoce la incapacidad para planificar a largo plazo. La planificación de la incertidumbre es sincrónica, es decir se planifica el corto plazo, asumiendo que la aparición de oportunidades transformadoras en el futuro, imprevisibles e insospechadas, tendrán acomodo en el desarrollo urbanístico.

La planificación de la incertidumbre permite establecer el límite al crecimiento urbano de esta alternativa 3 restringido a los ámbitos con vocación urbana expresa. Este criterio responde al principio ciudad compacta, que reconoce la diversidad urbana existente. Se trata de un crecimiento contenido atento a la existencia de los problemas sociales, económicos y ambientales señalados, que requieren una estrategia de compleción de los vacíos urbanos orientada a la subsanación de los mismos.

ÁREAS DE SUELO URBANO

El POU mantiene el sistema de asentamientos existente tal y como se señala en el PGOM, que supone un modelo fragmentado cuya relación actual unívoca se transforme en una relación biunívoca aunque el núcleo principal mantenga una posición relevante tanto de población como de servicios

Núcleo Principal de Arcos_El Santiscal

Barriada de Jédula

Barriada Junta de los Ríos

Barriada El Santiscal

Campo de Golf (SUP-6)

Barriada La Perdiz

Núcleos rurales tradicionales (barriadas rurales)

Barriada La Misericordia

Barriada La Pedrosa

Barriada Las Abiertas

Barriada Vega de los Molinos

En este modelo de asentamiento predomina el uso global residencial, de diferentes densidades, tanto residencial como poblacional, concentrada en el núcleo principal, algo menor en Jédula y de edificaciones unifamiliares en el resto de asentamientos. La Alternativa 3 pretende compactar todos los núcleos de asentamientos manteniendo la tipología edificatoria existente al ocupar los vacíos urbanos, que es uno de los objetivos preferentes del POU.

Se señala asimismo los usos globales de las distintas áreas de Suelo Urbano, aplazando a las siguientes fases de redacción la regulación propiamente dicha de cada una de ellas. Es necesario señalar que en tanto que el uso global es el residencial, se incluye también en el modelo urbano el capo de golf de Faín. Es necesario añadir la estructura industrial que se proyecta en el presente POU que ya se recoge en el PGOM. Al Norte del núcleo principal se asienta el Polígono del Peral, en tanto que al sur se sitúa el polígono de El Retiro. El primero casi colmatado, y el segundo con necesidad de ordenación y mejora. Al Este se sitúa el polígono de Sibelco, y al Oeste se sitúa el Polígono industrial de Jédula, todos ellos en el entrono de la autovía, salvo Sibelco, situado en la salida hacia la sierra.

De forma complementaria se identifica el conjunto de asentamientos comerciales de La Travesía, que se extiende a lo largo de la antigua carretera, desde el Peral, al norte, hasta El Retiro al sur.

NIVEL DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

El estudio realizado en la fase de Información y Diagnóstico introducía una metodología innovadora en cuanto a la planificación urbana, en términos de cuantificación de los parámetros de la calidad de vida urbana.

El estudio desarrolla un Sistema de Matrices Urbanas para analizar de forma integrada el territorio y el medio ambiente de Arcos de la Frontera, con el fin de apoyar la elaboración de la ordenación. Las matrices combinan cuatro dimensiones —sectores económicos, derechos urbanos, esferas ambientales y territorio— permitiendo cuantificar huella ambiental, consumo de recursos, producción de derechos y déficits urbanos.
Entre los principales resultados destacan:

- Áreas con alta presión ambiental y consumo energético no acordes a su aportación económica.
- Secciones censales con déficit de vivienda y potencial de redensificación.
- Desigualdades en el acceso a salud, educación y ocio.
- Necesidad de relocalizar actividades económicas intensivas en recursos para avanzar hacia un modelo urbano sostenible.

El estudio aporta una visión funcional del territorio, integrando movilidad, metabolismo urbano y capacidad del suelo para orientar decisiones de planificación con criterios objetivos.

A través de los parámetros calculados en cada una de las matrices, desarrollado pormenorizadamente en el Anexo de cálculo del volumen Información y Diagnóstico, se llegaron a las siguientes conclusiones:

El análisis de la estructura económica y ambiental del territorio revela un conflicto crítico entre el cumplimiento de derechos sociales y la sostenibilidad ambiental. El sector Servicios, dominante con el 44% de la producción, actúa simultáneamente como principal garante de derechos fundamentales (Salud, Educación, Ocio) y como una fuente de presión ambiental significativa (alto consumo energético e hídrico), configurando una especialización funcional territorial que concentra desequilibrios. La aplicación de las matrices Kappa y Omicron identifica una violación del principio de igualdad en el acceso a derechos, evidenciando una vulnerabilidad socioeconómica estructural en ciertas secciones territoriales

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

(baja renta, escasez de dotaciones) y un déficit de justicia ambiental, ya que las zonas con mayor capacidad de restauración no coinciden con las de mayor presión contaminante. De hecho, la superposición de alto riesgo climático-ambiental, pobreza estructural y falta de servicios configura ciertas áreas periurbanas como "zonas de sacrificio", vulnerando derechos fundamentales como el acceso a un medio ambiente sano.

La respuesta a estos desequilibrios se propone mediante una intervención pública diferenciada y científicamente fundamentada. Se establece una clasificación tipológico-funcional del territorio (Zonas de Alta Actividad/Bajo Impacto, Zonas de Vulnerabilidad Estructural, Zonas Restaurativas o Sumideros Urbanos) que determina regímenes jurídicos específicos: desde la imposición de fiscalidad ambiental progresiva y techos verdes, hasta la declaración de Zonas de Actuación Preferente con cláusulas de urbanismo justo para corregir el déficit de servicios. La inversión pública se orientará prioritariamente (modelo Leontiev) hacia sectores con alto impacto multiplicador y alta vulnerabilidad (VPO, Salud, Educación) en zonas periféricas. Además, se creará el Índice Territorial de Acceso a Derechos Urbanos (ITADeU) como herramienta clave para la planificación georreferenciada, con el fin de asignar inversiones y orientar las plusvalías urbanísticas hacia el reequilibrio territorial y la corrección de la distribución desproporcionada de derechos y la ineficiencia en el uso del suelo.

El programa de actuaciones en conclusión se enfoca en la mejora de la dotación y eficiencia territorial, previendo el establecimiento de Equipamiento y Servicio de Proximidad tanto en el ámbito de la Supermanzana como en los Núcleos Rurales, complementado con una Red de Equipamientos y Servicios de alcance Comarcal, Periurbano y Urbano. En materia de infraestructuras, se prioriza la Rehabilitación Energética y la Implementación de Optimización del Consumo Energético en Edificios Municipales, además de la construcción de un Centro de Servicios Sociales Comunitario y la creación de un Parque de Parkour. La atención a colectivos específicos incluye la mejora de la infraestructura juvenil con la Casa de la Juventud de Jédula y el apoyo a las Asociaciones de Pensionistas, así como la adaptación del Edificio “Salesianas” para convertirlo en un Centro de Día Municipal para los Mayores. Adicionalmente, se integra la puesta en valor del Yacimiento Arqueológico Sierra de Aznar y la creación de un Hub Tecnológico de Agua.

NIVEL DOTACIONAL. SISTEMAS ESPACIOS LIBRES. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA MITIGAR EL EFECTO «ISLA DE CALOR URBANO»

Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático uno de los objetivos principales del POU, en consonancia con los ejes principales del PGOM, directrices de la LISTA, la legislación estatal y las directivas comunitarias.

El proyecto integral de infraestructura verde se articula en torno a la creación y consolidación de una red multimodal de espacios verdes. Esta red conecta y potencia diferentes escalas, desde los Parques Comarcales, Periurbanos y Urbanos, vinculados a la compleja red Hidrográfica de Arcos, que permite la introducción de Parques Fluviales como el del Guadalete, o Vía Verde, hasta la Red de Espacios Libres Karmel en el corazón del suelo urbano, tejiendo así un sistema ecológico y de esparcimiento a nivel metropolitano. Esta red además se articula también a nivel municipal y supramunicipal a través de la Via Verde_Vía Azul propuesta en PGOM.

Para fortalecer este sistema general, se impulsa la transformación de espacios en desuso ubicados tanto en el entorno urbano consolidado como en las propias zonas verdes existentes. Esta estrategia de regeneración no solo amplía la superficie de áreas de recreo, sino que actúa de forma sinérgica con el conjunto de la red para cumplir una función ambiental crucial: la de actuar como sumideros de CO_2, contribuyendo activamente a la mejora de la calidad del aire y a la lucha contra el cambio climático.

Para la reducción del efecto isla de calor, se han incorporado en la propuesta diversos aspectos directamente relacionados con la mejora del confort climático. Entre ellos, se han tenido en cuenta el tipo de vegetación empleada, la densidad necesaria para garantizar zonas de sombra, la conservación del terreno natural para favorecer la permeabilidad, la utilización de suelos drenantes y la aplicación de pavimentos con alta reflectancia solar. Todos estos parámetros han sido considerados expresamente en el diseño de los espacios libres y las zonas verdes.

La ordenación de nuevos viarios se realiza teniendo en cuenta dichas consideraciones.

ATU EN SUELO URBANO. ARI_AMU. VIVIENDA

La vivienda es un pilar fundamental de esta transformación. Se promueve un ambicioso programa de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que, además de mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas, respeta escrupulosamente el valor patrimonial y cultural del Casco Histórico. Para optimizar el parque residencial, se actúa sobre la reducción de viviendas vacías y se aborda de manera decidida la infravivienda en el término municipal. El objetivo es erradicar las situaciones de insalubridad y marginalidad, interviniendo específicamente en las áreas de infravivienda del Casco Histórico para mejorar las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, al tiempo que se ofrecen alternativas habitacionales dignas y adecuadas a las personas y familias afectadas.

Paralelamente, se impulsa la transformación urbana de las barriadas obsoletas, incorporando nuevos usos y servicios, y fomentando la diversidad, la integración y la cohesión social de sus habitantes. Como parte de la solución al déficit de vivienda asequible y para ofrecer alternativas reales, se fomenta la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, resultado de la incorporación de suelos procedentes de la cesión de suelo.

De este modo, la ciudad compacta no es solo un modelo de crecimiento, sino un compromiso con una ciudad más sostenible, justa y con una identidad patrimonial viva y protegida.

La estimación de viviendas en ATU en suelo urbano (incluyendo tanto ARI como AMU) son las siguientes:

	NUM VVDAS
Arcos	615
ARC	615

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

El Santiscal	329
SAN	329
Jédula	36
JED	36
Junta de los Ríos	192
RIO	192
La Misericordia	57
MIS	57
Las Abiertas	92
ABI	92
Total general	**1321**

Este incremento significativo de vivienda conlleva además un aumento sustancial en el parque de vivienda protegida, ya que en muchos de las ATUs desarrolladas en suelo urbana se priorizará la culminación del ámbito completo con viviendas protegidas.

ESTRATEGIAS PARTICULARES: TRÁFICO MOTORIZADO, TRANSPORTE PÚBLICO, PEATONAL Y OTROS.

El modelo de movilidad propuesto para el núcleo principal se fundamenta en una estrategia clara de pacificación y recuperación del espacio público para las personas, cuyo pilar central es la peatonalización del Centro Histórico y el Centro Urbano. Para que esta medida sea efectiva, es indispensable establecer una ordenación del tráfico específica para el Centro Histórico. Con el fin de garantizar la accesibilidad e inclusión, se implementará un transporte público accesible para personas con movilidad reducida, complementado con una línea de microbuses que operará mediante dos circuitos diferenciados, uno en el Barrio Alto y otro en el Barrio Bajo, diseñados para optimizar la conexión de todo el Casco Histórico y enlazar con las zonas de aparcamiento de residentes. Adicionalmente, dada la compleja topografía del núcleo principal, la peatonalización se apoyará en la instalación de modos mecánicos peatonales, concretamente escaleras y pasarelas mecánicas, que han demostrado en otras experiencias su capacidad para mejorar significativamente la accesibilidad y reducir la fragmentación urbana. Para disuadir eficazmente el tráfico de vehículos privados del núcleo consolidado, se optimizará la oferta de estacionamiento mediante la construcción de un nuevo aparcamiento en el Centro Histórico, la habilitación de un aparcamiento público en la calle Cristóbal Colón y la creación de bolsas de aparcamiento adicionales de carácter rotatorio en el Centro Histórico, buscando no solo el incremento de plazas para residentes, sino también la reducción de los tráficos innecesariamente inducidos. Finalmente, el modelo se completa con la ampliación de la red ciclista, acentuada en los tramos horizontales para integrarla con los nuevos modos de movilidad eléctrica, y la configuración de un sistema intermodal a escala periurbana que integra las Vías Pecuarias (VVPP) y una ampliación de la red de senderos y rutas culturales con fines de ocio y turismo; toda la gestión de esta nueva política de movilidad estará centralizada en la creación de un Centro de Desarrollo para la Movilidad Sostenible.

LA RED VIARIA

A partir del estado actual, se realiza las siguientes propuestas de ordenación para mejora del trazado:

MEJORAS DE ACCESO (PGOM)

- MA_1: Mejora acceso urbano norte al núcleo principal;

Se asume la mejora propuesta por PGOM, consistente en la conformación de un nuevo acceso norte al núcleo principal, describiendo una curva que mejora la intersección con la rotonda de entrada norte.

Se mejora el acceso al Polígono Industrial El Peral mediante la introducción de una intersección giratoria más propia de la entidad actual del polígono y su posible futuro crecimiento.

MEJORAS DE ITINERARIOS URBANOS

- MU_1: Mejora del trazado del Polígono del Peral

Se propone la mejora del trazado del Polígono del Peral mediante la introducción de un eje principal a modo de bulevar, articulada mediante la nueva intersección (MA_1)

- MU_2: Mejora de conexión noroeste

Se propone una nueva conexión al polígono El Peral a través de una nueva conexión suroeste al mismo. Dicha conexión servirá para futuros crecimientos, y se articula con una intersección giratoria a la MU_1 y la MU_3.

- MU_3: Ronda interior Norte. Intersección a distinto nivel con A2202.

Se propone la intersección a distinto nivel de la nueva ronda urbana norte, MU_4, con el trazado MU_2. Esta conexión permite diversificar los tránsitos de manera más eficiente, que ayudaría a solucionar los problemas de conectividad del Portichuelo con el resto del núcleo y su futuro crecimiento.

- MU_4: Ronda interior Norte.

La nueva ronda urbana Norte ayudaría a jerarquizar los tránsitos provenientes de la A372, creando un nuevo acceso noreste al núcleo. Esta ronda permite ayudar a combatir el problema de conectividad interna del núcleo principal, entre Portichuelo, Nuevos Crecimientos y el Barrio Bajo.

- MU_5: Mejora conexión El Santiscal

Se propone la mejora de acceso al Santiscal mediante la mejora de la sección del acceso suroeste al núcleo. Se propone también la creación de un eje paralelo al eje principal que actuaría como disuasorio al tráfico principal.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Los recursos hídricos actuales, captados principalmente de aguas subterráneas y de agua embalsada para Jédula, se consideran suficientes para la población actual y los crecimientos previstos gracias, en parte, a la actuación reciente en el pozo 5bis.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Sin embargo, el diagnóstico de Avance de PGOM refleja que a nivel supralocal, sería necesario garantizar la autosuficiencia hídrica para el abastecimiento de agua a todo el municipio a través del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, asegurando un recurso vital de forma estable y eficiente.

A nivel urbano, la Alternativa propone, para garantizar el suministro futuro, la ampliación (no ejecutada) del depósito Voy-Voy en 5000 metros cúbicos hasta alcanzar un total de 6055 metros cúbicos. Además, se requiere la ejecución de varias nuevas conducciones de alta y distribución (no ejecutadas), como una nueva conexión de diámetro 400 milímetros entre los depósitos de Las Canteras y el ampliado en Voy-Voy, la mejora de las redes para equilibrar los depósitos de La Morla, Fain y La Escalera con un diámetro de 250 milímetros, y diversas extensiones de la red de distribución con diámetros de 300 milímetros, 200 milímetros y 250 milímetros en la zona norte, El Santiscal, zonas rurales y Jédula, respectivamente.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El sistema de saneamiento requiere varias actuaciones básicas (no ejecutadas) para mejorar el colector interceptor general, incluyendo la duplicación de la canalización insuficiente que discurre desde la calle Cabezo hasta Fuente del Río con un nuevo colector de diámetro 500 milímetros, la instalación de una nueva red de evacuación de diámetro 250 milímetros en la zona oeste, y la construcción de un nuevo bombeo para sustituir el actual saturado en Av. Duque de Arcos. Respecto a las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR), la del núcleo principal está en proyecto de ampliación, y se proponen nuevas construcciones o sustituciones de EDAR (no ejecutadas) en los núcleos secundarios de Junta de los Ríos, Misericordia, Vega de los Molinos, La Perdiz y La Pedrosa, mientras que la nueva EDAR de Jédula se encuentra actualmente en desarrollo y se debe prever la EDAR para el sector turístico Faín-El Postuero. Finalmente, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán implementar redes separativas de aguas residuales y pluviales.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Aunque las infraestructuras de la red de transporte de 400 kV y 66 kV se consideran suficientes para la conexión, la red de distribución actual del municipio de Arcos de la Frontera, y de toda la Sierra de Cádiz, padece deficiencias que limitan la posibilidad de suministro a cualquier nuevo desarrollo urbanístico. Para superar esta insuficiencia, la solución óptima propuesta (aún no ejecutada) es la construcción de una nueva subestación 220/66 kV en Jédula, junto con una nueva línea de conexión Jédula-Arcos. Tras esta actuación, será imprescindible modificar y reforzar (no ejecutado) diversas líneas, incluyendo la conexión de media tensión de 15 kV entre la nueva subestación de Jédula y la de Arcos, la ampliación de la línea de alta tensión de 66 kV Arcos-Presa de Bornos, y la línea de media tensión de 15 kV Presa de Bornos-El Postuero, para garantizar la potencia disponible a toda la comarca.

La mejora de las líneas eléctricas se complementa con la ambición de alcanzar la autosuficiencia en dos áreas críticas: la energética y la hídrica. La autosuficiencia energética se proyecta mediante el desarrollo de fuentes renovables, incluyendo específicamente la instalación de una Planta de Generación de Hidrógeno Verde, además de promoviendo el Fomento de Comunidades Energéticas, además de mediante la implementación de Energía Renovable en Suelos Industriales.

GAS NATURAL

El suministro de gas natural a los nuevos desarrollos está garantizado por la canalización existente del gaseoducto Tarifa-Córdoba. La única actuación necesaria para concretar el suministro es la derivación desde el punto Posición K-13 hasta las inmediaciones del Polígono Industrial El Peral, donde se deberá instalar una estación reguladora para inyectar el gas en la red de distribución ya existente, siendo responsabilidad de los futuros sectores prever las instalaciones necesarias para conectarse a esta red.

ALUMBRADO PÚBLICO

La situación general de las instalaciones de alumbrado público se considera correcta, pero se requiere la elaboración de un Plan Director de Mejora, que incluya la renovación de instalaciones antiguas o ineficientes (parcialmente ejecutada), y el desarrollo de programas (no ejecutados) para la mejora estética y de diseño, la eliminación de trazados aéreos en fachadas (especialmente en el Centro Histórico) y la elaboración de un inventario de edificios para iluminación monumental, todo ello complementado con un Plan de Ahorro y Eficiencia Energética.

TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Las canalizaciones y redes de telefonía actuales se consideran adecuadas, siendo responsabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos garantizar las instalaciones y redes preceptivas. Respecto a la telefonía móvil, existe un problema con la implantación de antenas, ya que a pesar de la ordenanza municipal de 2004, ninguno de los operadores ha adaptado o regulado sus infraestructuras, ni se ha aprobado un Plan de Implantación que obligue a unificar y compartir instalaciones, siendo el objetivo primordial del Plan General adecuar la ordenanza y regular las condiciones urbanísticas y técnicas de todas estas infraestructuras.

RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

En cuanto a los puntos limpios, el existente en la zona norte requiere una ampliación (no ejecutada) y se proyectan nuevas instalaciones (no ejecutadas) en la ampliación del polígono industrial y en el núcleo de Jédula. En relación con la disposición final de residuos, dado que el vertedero municipal en Sierra Valleja fue clausurado en 2013, se hace necesaria la implantación de un nuevo vertedero de residuos no peligrosos en el municipio, puesto que actualmente estos deben depositarse en instalaciones autorizadas en municipios vecinos.

El modelo de ciudad avanza hacia una mejora general de las infraestructuras y los servicios urbanos, con el objetivo estratégico de alcanzar la autosuficiencia en sus ciclos básicos. En el ámbito energético, se impulsa la autosuficiencia energética renovable mediante la instalación de una planta de generación de hidrógeno verde y el fomento de comunidades energéticas locales, complementado con la implantación de energía renovable en suelos industriales para descarbonizar el sector productivo.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ECONOMÍA

El modelo económico se articula en torno a una economía de aglomeración comarcal, que potencia las sinergias entre los distintos sectores y su localización en el territorio. Sobre esta base, se consolida una estructura productiva diversificada que pivota sobre varios ejes. En primer lugar, se fortalece la economía agropecuaria tradicional, impulsando el proyecto "Kilómetro 0" para promover el consumo de productos locales y acortar los circuitos de distribución. Este sector primario se ve complementado por una potente economía de servicios, orientada a un turismo desestacionalizado y de calidad. Para ello, se implementa un Plan de Sostenibilidad Turística en Destino (PSTD) que impulse la transición hacia un modelo más sostenible, competitivo e inteligente, apoyado por la Oficina de Turismo de Arcos y un punto de información turística en el Barrio Bajo, así como por el impulso de rutas gastronómicas que pongan en valor los recursos endógenos. La Actividad VV+VA (Venta a Visitantes y Venta Anticipada) y la existencia de un Recinto Ferial completan la oferta para dinamizar este sector.

Paralelamente, se fomentan los sectores tecnológicos y energéticos como motores de innovación, con especial foco en la creación de un Hub Tecnológico del Agua, posicionando a la ciudad como un referente en la gestión de recursos hídricos. El comercio se moderniza mediante la transformación digital del sector comercial y se consolida a escala comarcal con un Parque Comercial Comarcal.

Como pilares transversales que dotan de resiliencia y equidad al conjunto, se reconoce y potencia la economía de los cuidados, esencial para el bienestar social, y se mejora la capacitación profesional mediante la homologación de aulas profesionales para formar el talento local que estos nuevos sectores requieren. De este modo, se construye un ecosistema económico integrado, sostenible y con proyección de futuro.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

3.4 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

La evaluación de las distintas opciones de planeamiento se ha basado en un conjunto de criterios multifactoriales, incluyendo aspectos técnicos, económicos, sociales y ambientales.

Tras una evaluación inicial, se ha decidido desestimar la Alternativa 0 y la Alternativa 1. Este rechazo se fundamenta en que estas opciones no pueden lograr la correcta consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) ni de las Agendas Urbanas 2030 (tanto la española como la andaluza) en todos y cada uno de los aspectos, si bien presentan ciertas estrategias puntuales. Además, no consiguen dar una respuesta equilibrada y completa a la compleja problemática territorial, urbana, ambiental y socioeconómica del municipio, tal como fue se detalla en el Diagnóstico realizado. En esencia, dichas alternativas no son adecuadas para asegurar el cumplimiento de los objetivos definidos en el documento de Avance. Aunque son técnicamente viables (amparadas por la Disposición transitoria primera de la LISTA), tanto el escenario del mantenimiento del estado actual (Alt0), como el cumplimiento de un planeamiento redactado hace varias décadas y originalmente en clave LOUA (Alt1), serían difícilmente alineables con los nuevos objetivos de ordenación territorial y urbanística impulsados por las agendas nacionales e internacionales, lo que limita su capacidad para adaptarse o mitigar los problemas derivados del cambio climático.

La Alternativa 2 introduce una estrategia global más adecuada con los objetivos de desarrollo sostenible. Sin embargo, tiene serias carencias en varios aspectos. Se hereda el carácter expansionista de la Alternativa 1, priorizando el crecimiento en ATUs en rústico, por lo que se disponen menos ARI y AMU en el suelo urbano, no adecúandose a las nuevas directrices de la ciudad compacta. También hay deficiencias en cuanto a la integración de los asentamientos irregulares, que si bien es un ámbito de PGOM, repercute directamente en el suelo urbano y las directrices que se han dejado de tener en cuenta al no considerar un modelo integrado territorial_urbano.

Por consiguiente, el análisis pormenorizado de las opciones ha determinado que la Alternativa 3 posee una mayor viabilidad técnica, económica y, crucialmente, social y ambiental en comparación con las dos primeras. Un análisis multicriterio preliminar respalda la selección de la Alternativa 3 como la más viable desde una perspectiva integral, basándose en los siguientes aspectos fundamentales:

- Es la opción que mejor se alinea con el propósito de lograr una ocupación sostenible del suelo, ya que implementa un mayor volumen de actuaciones de transformación en suelo urbano, reduciendo así la necesidad de prever o permitir superficies para nuevas urbanizaciones en suelo rústico.

- Satisface de manera óptima el mandato de la LISTA y de las Agendas Urbanas de orientar la ordenación hacia la rehabilitación de la edificación, la regeneración y renovación urbana y la culminación preferente de las actuaciones urbanísticas ya iniciadas frente a la promoción de nuevos desarrollos.

- Adopta la integración y el fortalecimiento de la Infraestructura Verde como criterio principal para la ordenación del suelo urbano, vinculándola como un sistema conector y articulador de los cauces fluviales que atraviesan el núcleo. Esta aproximación permite que el sistema general de espacios libres resulte ser muy superior al estándar que establece el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA).

- Es la Alternativa que mejor prepara el municipio para la implementación de la movilidad sostenible.

- Realiza la mayor aportación de reserva de vivienda protegida en comparación con el resto de las alternativas evaluadas.

ALT_3 > ALT_2 > ALT_1 > ALT_0

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

4.1 ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE (ART.76.1, ART. 78.1 y 78.2.a) 1º)

El planeamiento de Arcos de la Frontera, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 78 de la LISTA, debe definir la ordenación urbanística detallada del municipio. Esta ordenación tiene como objetivo primordial la definición pormenorizada y completa del trazado de la trama urbana, incluyendo sus espacios públicos y sus dotaciones. Para concretar este objetivo, el planeamiento debe incluir una serie de determinaciones específicas, siendo la primera de ellas el establecimiento de las zonas de suelo urbano.

Para alcanzar dichos ejes estratégicos, desde el POU se establecen la siguiente serie de directrices, en consonancia con los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía.

La definición de las directrices específicas para cada una de las zonas de suelo urbano se concreta a través de los objetivos generales establecidos en la planificación urbanística y territorial del Avance de PGOM. Dichas directrices se formulan, por tanto, como una concreción y desarrollo operativo de esos objetivos generales dentro de los límites del POU, que son los siguientes:

1. **EJE ESTRATÉGICO 1. TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD**
2. **EJE ESTRATÉGICO 2. MODELO URBANO SOSTENIBLE**
3. **EJE ESTRATÉGICO 3. PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.**
4. **EJE ESTRATÉGICO 4. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR.**
5. **EJE ESTRATÉGICO 5. IMPULSO DE PROXIMIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE.**
6. **EJE ESTRATÉGICO 6. FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD.**
7. **EJE ESTRATÉGICO 7. IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA.**
8. **EJE ESTRATÉGICO 8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.**
9. **EJE ESTRATÉGICO 9. ERA DIGITAL E INSTRUMENTOS DE GOBERNANZA.**

DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA ESTABLECIMIENTO DE UN MODELO URBANO EQUILIBRADO. ZONAS DE SUELO URBANO, USOS EN SUELO URBANO.

Para alcanzar los ejes estratégicos de los ODS descritos en la LISTA, y siguiendo con las directrices marcadas desde el Avance de PGOM ,

Se impulsa el modelo de ciudad compacta, que prioriza la prevalencia de la consolidación del suelo urbano, reduciendo significativamente los desarrollos periurbanos para frenar la expansión descontrolada. Dicha dinámica expansionista ha demostrado con base en la experiencia ser una forma de urbanismo que no permite construir ciudad en su sentido integral ni contribuir a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.

Este principio se materializa en una estrategia integral de regeneración interna que actúa sobre el tejido existente. Tal y como revela el diagnóstico, uno de los principales problemas de Arcos es la accesibilidad y la fragmentación urbana en términos de movilidad que muestra cada una de las zonas del núcleo principal. Por ello, las propuestas aquí reflejadas mantienen un enfoque estructuralista, esto es, que las mejoras con respecto a una problemática ayudan directa o indirectamente a otras problemáticas. En el caso de la movilidad se hace más evidente, pues la mejora de la accesibilidad no sólo mejoraría la calidad de los ciudadanos, sino también la de visitantes, el acceso a infraestructuras y dotaciones, la mejora del tráfico al reducirse la dependencia al vehículo privado.

En el corazón de la ciudad, el Plan de Protección del Casco Histórico y el proyecto “Arcos Ciudad Amable” trabajan para mejorar la accesibilidad y la calidad de vida, compatibilizando la modernización con la puesta en valor y promoción de la red de patrimonio vinculada a los edificios eclesiásticos.

EL MODELO URBANO PROPUESTO

Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación urbanística detallada de todo o parte del suelo urbano, conforme a lo establecido en el artículo 78 de la RLISTA.

Para ello deben contener las determinaciones definidas en el artículo 78.2.a), c), d), e), f), g), h) e i), en el marco de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal para la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo en el suelo urbano. Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley, deberán distinguirse los terrenos que deban destinarse a sistemas generales y locales, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 76.

De forma resumida, se deben incluir los siguientes extremos:

a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria

c) La definición completa de la malla urbana

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado

e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción

A continuación se describen los elementos que configuran el modelo urbano requerido en el marco legislativo. Así, el primer ejercicio que requiere la delimitación del suelo urbano según el artículo 13 de la LISTA y la disposición transitoria 2. Este apartado se completa con el plano de usos correspondiente.

La delimitación de bienes y espacios de suelo urbano que deben protegerse coinciden con el Plan Especial del Conjunto Histórico en términos generales con las variantes que este POU señala relativas a las actuaciones descritas en el primer proyecto estratégico de la Peña Vieja.

Se señala asimismo los usos globales de las distintas áreas de Suelo Urbano, aplazando a las siguientes fases de redacción la regulación propiamente dicha de cada una de ellas. Es necesario señalar que en tanto que el uso global es el residencial, se incluye también en el modelo urbano el capo de golf de Faín. Es necesario añadir la estructura industrial que se proyecta en el presente POU que ya se recoge en el PGOM. Al Norte del núcleo principal se asienta el Polígono del Peral, en tanto que al sur se sitúa el polígono de El Retiro. El primero casi colmatado, y el segundo con necesidad de ordenación y mejora. Al Este se sitúa el polígono de Sibelco, y al Oeste se sitúa el Polígono industrial de Jédula, todos ellos en el entrono de la autovía, salvo Sibelco, situado en la salida hacia la sierra.

De forma complementaria se identifica el conjunto de asentamientos comerciales de La Travesía, que se extiende a lo largo de la antigua carretera, desde el Peral, al norte, hasta El Retiro al sur.

Esta descripción pormenorizada del modelo urbano se completa con la identificación de los proyectos estratégicos que constituyen el eje fundamental de las actuaciones que permiten catalizar el proceso que mejorará las condiciones y la calidad de vida de la población d Arcos de la Frontera.

4.1.1 ZONAS DE SUELO URBANO

4.1.1.1 ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE SUELO URBANO

El planeamiento de Arcos de la Frontera debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 78.2.a) de la normativa para la ordenación urbanística detallada, lo que implica el establecimiento de las zonas de suelo urbano y el desarrollo de la caracterización de cada zona. Dicha caracterización incluye la definición del uso global y pormenorizado, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. Adicionalmente, esta distinción de zonas se realiza tomando en consideración los criterios del artículo 76.1.a), que exigen que se constituyan como zonas de suelo urbano independientes cada uno de los núcleos de población del término municipal, los conjuntos históricos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) y cada uno de los núcleos rurales tradicionales que hayan sido clasificados previamente como suelo urbano, sirviendo estas directrices como base para la distinción de las zonas de suelo urbano en la presente Alternativa 3.

(ZONAS + ÁMBITOS + USOS GLOBALES)

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

CENTRO HISTÓRICO DE ARCOS
- CENTRO HISTÓRICO DE ARCOS

ARCOS
- CIUDAD TRADICIONAL
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

EL SANTISCAL
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

FAÍN
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

JÉDULA
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

JUNTA DE LOS RÍOS
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

LA MISERICORDIA
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

LA PEDROSA
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

LA PERDIZ
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

LAS ABIERTAS
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

VEGA DE LOS MOLINOS
- NUEVOS CRECIMIENTOS
- OTROS RESIDENCIALES
- OTROS USOS

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.1.1.2 ESTRATEGIAS, OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO (ART. 76.1. a))

La normativa establece las directrices que deben seguir los Planes de Ordenación Urbana y el Plan Básico de Ordenación Municipal en la delimitación de las zonas de suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el artículo 76.1. Se determina que, por principio general, las zonas de suelo urbano conformarán unidades independientes, si bien se admite la posibilidad de que cada una de ellas se subdivida en múltiples zonas de suelo urbano.

A efectos de dicha delimitación, el precepto señala que constituirán zonas de suelo urbano independientes, por un lado, cada uno de los núcleos de población situados en el término municipal. Asimismo, se incluyen en esta categoría los conjuntos históricos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la legislación sobre patrimonio histórico. Por último, también se incorporan cada uno de los núcleos rurales tradicionales que hayan sido clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley.

Para alcanzar dichos ejes estratégicos, desde el POU se establecen la siguiente serie de directrices, orientadas en los principios de las Estrategias Urbanísticas, en consonancia con los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía. Se especifica, tras cada una de las zonas de suelo, el ámbito en el que se aplica la propuesta.

La definición de las directrices específicas para cada una de las zonas de suelo urbano se concreta a través de los objetivos generales establecidos en la planificación urbanística y territorial del PGOM. Dichas directrices se formulan, por tanto, como una concreción y desarrollo operativo de esos objetivos generales, que son los siguientes:

1. EJE ESTRATÉGICO 1. TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD
2. EJE ESTRATÉGICO 2. MODELO URBANO SOSTENIBLE
3. EJE ESTRATÉGICO 3. PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE LOS IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.
4. EJE ESTRATÉGICO 4. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR.
5. EJE ESTRATÉGICO 5. IMPULSO DE PROXIMIDAD Y MOVILIDAD SOSTENIBLE.
6. EJE ESTRATÉGICO 6. FOMENTAR LA COHESIÓN SOCIAL Y BUSCAR LA EQUIDAD.
7. EJE ESTRATÉGICO 7. IMPULSAR Y FAVORECER LA ECONOMÍA URBANA.
8. EJE ESTRATÉGICO 8. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.
9. EJE ESTRATÉGICO 9. ERA DIGITAL E INSTRUMENTOS DE GOBERNANZA.

DIRECTRICES PARA LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CENTRO HISTÓRICO DE ARCOS

La protección del Centro Histórico de Arcos de la Frontera se establece como un eje estratégico fundamental del planeamiento urbano, no solo por su valor histórico-cultural, sino por su potencial articulador de la ciudad. La directriz prioritaria es la conservación integral de su trama urbana, edificios emblemáticos, espacios públicos y panorámicas singulares, salvaguardando la identidad y memoria histórica de la ciudad. Este enfoque de protección debe ser activo y superar un planeamiento meramente defensivo, buscando una auténtica revitalización que garantice el mantenimiento o renovación de sus funciones urbanas (residenciales, comerciales) para seguir siendo un espacio vivo y funcionalmente activo y complejo. Esto implica ir más allá de la protección cautelar, vinculándola con políticas de vivienda para paliar el despoblamiento, fomento económico y social, y la minoración de agresiones medioambientales.

El Centro Histórico es reconocido como el principal espacio de referencia cultural y simbólica, concentrando los valores de identidad y la estructura urbana histórica. Sin embargo, su complejidad y dimensiones exigen directrices de ordenación estructural que aborden aspectos como el tráfico, aparcamientos, transporte público y criterios de peatonalización. El objetivo es lograr un centro globalmente accesible pero más habitable, mejorando la calidad ambiental para los residentes y resolviendo los graves problemas de movilidad característicos de las tramas medievales y las condiciones topográficas. Específicamente, se contempla la restricción del tráfico privado para no residentes, la jerarquización del sistema viario desde parámetros ambientales y el desarrollo de alternativas de transporte urbano (como microbuses) y aparcamientos disuasorios y para residentes.

Las directrices se articulan en Objetivos concretos orientados a la recuperación y dinamización. Entre ellos destacan: Potenciar el carácter residencial del Centro Histórico, corrigiendo la terciarización indiscriminada y garantizando un nivel de servicios adecuado; la Previsión de nuevos equipamientos y espacios libres como focos regeneradores; y el Ajuste de la protección de los edificios a sus verdaderos valores histórico-artísticos mediante una revisión pormenorizada del Catálogo de Bienes Protegidos. Además, se busca Convertir Arcos de la Frontera en un referente por su actividad cultural, considerando el Conjunto Histórico como Industria Cultural y estableciendo estrategias de dinamización económica que combinen lo público y lo privado, fomentando la colaboración entre la Ciudadanía, Empresarios y Administraciones.

Todas estas propuestas se describirán detalladamente en los siguientes apartados.

PUESTA EN VALOR Y PROMOCIÓN DE LA RED DE PATRIMONIO VINCULADA A LOS EDIFICIOS ECLESIÁSTICOS

PLAN DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO Y EL PROYECTO “ARCOS CIUDAD AMABLE” Y MEJORA ACCESIBILIDAD

REHABILITACIÓN ENERGÉTICA_IMPLEMENTACIÓN DE OPTIMIZACIÓN CONSUMO ENERGÉTICO EDIFICIOS MUNICIPALES

– REDUCCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS
– REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, QUE MEJOREN LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS, Y QUE
– RESPETEN EL VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL DEL CASCO HISTÓRICO

ARCOS_CIUDAD TRADICIONAL

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

La intervención sobre la ciudad tradicional de Arcos asume un papel fundamental en la articulación del Centro Histórico con los desarrollos más recientes. Se impone el objetivo de adecuar y reformar la ciudad existente para cristalizar un modelo urbano denso y compacto (conforme a los artículos 4 y 61 de la LISTA y el art. 79.3 del RGL sobre ciudad compacta, revitalización y diversidad funcional). Se privilegia la consolidación del suelo sobre nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU), promoviendo la puesta en valor y promoción de la red de patrimonio vinculada a los edificios eclesiásticos, respetando el incalculable valor patrimonial y cultural del Casco Histórico. Para garantizar una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos (art. 61 LISTA y art. 83 RGL), se incentiva la reducción de viviendas vacías y se programa la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler, utilizando los suelos cedidos legalmente. Resulta crucial la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (RRR), destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y la imprescindible eficiencia energética de las viviendas. En el plano de las infraestructuras, se persigue el establecimiento de redes eficientes de infraestructuras (art. 61 LISTA y art. 79.4 RGL), lo que se traduce en una mejora generalizada de los servicios urbanos. La gestión ambiental se optimiza mediante mejoras en el tratamiento integral de los residuos urbanos. Además, para favorecer una economía sostenible (arts. 24-32 LISTA), se fomenta activamente el impulso de comunidades energéticas y la implementación de energía renovable en suelos industriales. En cuanto al espacio público, se sigue el patrón de tipología de manzana compacta y la provisión de equipamiento y servicio de proximidad mediante la figura de la supermanzana. Se busca crear una infraestructura verde (art. 61 LISTA y art. 80 RGL) a través de la transformación de espacios en desuso en zonas verdes, incluyendo la Red de Espacios Libres Karmel en suelo urbano, que funcionarán como sumideros de CO2 y ampliarán el Sistema General de Espacios Libres.

ARCOS_NUEVOS CRECIMIENTOS

En las áreas destinadas a nuevos crecimientos, se mantiene la directriz de ciudad compacta, poniendo el énfasis en la consolidación del suelo urbano frente a las ATU. El diseño urbano se orienta hacia la tipología de manzana compacta y se busca ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas (art. 61 LISTA y art. 79.2 RGL sobre ocupación racional y eficiente del suelo). Se incluye la transformación urbana de las barriadas obsoletas, incorporando nuevos usos y servicios para fomentar la diversidad, la integración y la cohesión social de sus residentes. En este contexto, se busca diseñar una red de equipamientos públicos equilibrada y correctamente dimensionada (art. 61 LISTA y arts. 81 y 82 RGL), previendo la construcción de un Centro de Servicios Sociales Comunitario, la creación de la Casa de la Juventud y la conversión del Edificio “Salesianas” en un Centro de Día Municipal para Mayores, además de la creación de un Parque de Parkour y espacios para asociaciones de pensionistas; todo ello bajo la idea de equipamiento y servicio de proximidad de la supermanzana. En el ámbito habitacional, se continúa con la previsión de una oferta de vivienda adecuada (art. 83 RGL), mediante la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler con la cesión de suelo correspondiente. Las estrategias de sostenibilidad incluyen la formación de una infraestructura verde (art. 80 RGL) mediante la Red Parques Comarcales, Periurbanos y Urbanos, la ampliación del sistema general de espacios libres a través de la conversión de espacios en desuso en la Red de Espacios Libres Karmel en suelo urbano y la creación de sumideros de CO2. Se aborda de manera rigurosa la mejora general de las infraestructuras y los servicios urbanos para lograr redes de infraestructuras eficientes (art. 79.4 RGL), así como la optimización en la gestión y el tratamiento integral de los residuos urbanos. El desarrollo económico sostenible se sustenta en el fomento de comunidades energéticas y el uso de energía renovable en suelos industriales.

ARCOS_OTROS RESIDENCIALES Y OTROS USOS

Para estas áreas, la prioridad es adecuar y reformar la ciudad existente a través de la ciudad compacta, con prevalencia de la consolidación del suelo y el diseño de la tipología de manzana compacta. Se garantizará el diseño de una red de equipamiento y servicio de proximidad ('supermanzana'). Se impulsa la mejora general de las infraestructuras y los servicios urbanos, buscando la eficiencia de las redes (art. 61 LISTA), y se destaca el desarrollo del HUB Tecnológico del Agua. La mejora de la gestión y tratamiento integral de los residuos urbanos se mantiene como una acción clave, junto con el fomento de comunidades energéticas y la implementación de energía renovable en suelos industriales para fortalecer la economía sostenible (art. 24-32 LISTA).

EL SANTISCAL (NUEVOS CRECIMIENTOS, OTROS RESIDENCIALES, OTROS USOS)

En El Santiscal, se promueve la ciudad compacta, asegurando una ocupación racional y eficiente del suelo (art. 79.2 RGL). Se procede a la transformación de espacios en desuso en zonas verdes, como una medida de ampliación del sistema general de espacios libres (art. 61 LISTA), dotando a la zona de sumideros de CO2. Se contempla la adecuada provisión de dotaciones y equipamientos (art. 81 RGL) a través del equipamiento y servicio de proximidad ('supermanzana'). Se trabaja en la mejora en la gestión y tratamiento integral de los residuos urbanos y en la puesta al día general de las infraestructuras y los servicios urbanos para garantizar la eficiencia de las redes. Un eje de acción es el fomento de comunidades energéticas.

FAÍN (OTROS RESIDENCIALES, OTROS USOS)

En Faín, las directrices apuntan a la mejora en la gestión y tratamiento integral de los residuos urbanos y a la optimización de las infraestructuras y los servicios urbanos para asegurar la cobertura completa de las redes (art. 79.4 RGL). En línea con la búsqueda de una economía sostenible, se promueve el fomento de comunidades energéticas.

JÉDULA (NUEVOS CRECIMIENTOS, OTROS RESIDENCIALES, OTROS USOS)

Jédula sigue el criterio de ciudad compacta y tipología de manzana compacta, con la mira puesta en la consolidación. Se impulsa la transformación de espacios en desuso en zonas verdes, como una acción de creación de infraestructura verde (art. 61 LISTA) y sumideros de CO2, que contribuye a la ampliación del Sistema General de Espacios Libres. La provisión de dotaciones y equipamientos (art. 82 RGL) se articula a través del equipamiento y servicio de proximidad ('supermanzana'), destacando la

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

creación de la Casa de la Juventud de Jédula. Se acomete la mejora en la gestión y tratamiento integral de los residuos urbanos y la modernización general de las infraestructuras y los servicios urbanos. Se apoya el fomento de comunidades energéticas y la instalación de energía renovable en suelos industriales para impulsar la eficiencia.

NÚCLEOS RURALES: JUNTA DE LOS RÍOS, MISERICORDIA, LA PEDROSA, LA PERDIZ, LAS ABIERTAS, VEGA DE LOS MOLINOS (NUEVOS CRECIMIENTOS, OTROS RESIDENCIALES, OTROS USOS)

Para los núcleos rurales, se aplica el principio de ciudad compacta con foco en la consolidación del suelo. Se realiza la puesta en valor y la promoción de la red de patrimonio asociada a los edificios eclesiásticos. En cuanto a las dotaciones, se asegura la provisión de equipamientos y servicios de proximidad específicos para los núcleos rurales, y se facilita la Red de Equipamientos y Servicios Comarcales, Periurbanos y Urbanos (art. 61 LISTA). Se procede a la mejora en la gestión y tratamiento integral de los residuos urbanos y a la optimización de las infraestructuras y los servicios urbanos. Las medidas de sostenibilidad económica incluyen el fomento de comunidades energéticas, el uso de energía renovable en suelos industriales, el proyecto "Kilómetro 0" para promover el consumo de productos locales y la transformación digital del sector comercial, elementos todos que favorecen una economía sostenible (arts. 24-32 LISTA).

4.1.1.3 TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO SEGÚN LA LISTA

Las intervenciones de ordenación del territorio se clasifican en dos grandes categorías, tal como establece el artículo 24 de la LISTA, que son las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) y las Actuaciones Urbanísticas.

I. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)

Las ATU tienen como finalidad fundamental la realización de mejoras urbanas o reformas interiores, según el desarrollo normativo en los artículos 47, 48 y 49 del RGLISTA:

a.1. Actuaciones de Mejora Urbana (AMU): Reguladas por el artículo 27 de la LISTA, se enfocan en una parcela o conjunto de parcelas con el objetivo de incrementar la edificabilidad, el número de viviendas, o modificar el uso o la tipología edificatoria. Son aplicables cuando se requieran nuevas dotaciones públicas o supongan un aumento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no impliquen la reforma o renovación de la urbanización existente. Su ejecución se realiza de manera asistemática (artículo 237 del RGLISTA).

a.2. Áreas de Reforma Interior (ARI): Reguladas por el artículo 29 de la LISTA, tienen como propósito establecer una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito específico. Esto se justifica por la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de cambio de usos, o cualquier otra circunstancia que obligue a la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. El artículo 29 de la Ley obliga a promover ARI en vacíos de suelo urbano sin ordenación o en áreas con ordenación que precise revisión. Su ejecución es generalmente sistemática, aunque puede ser asistemática bajo las circunstancias especiales del artículo 237.2.a) del RGLISTA.

II. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con el artículo 24.2 de la LISTA, estas actuaciones están orientadas a mejorar la calidad y sostenibilidad del medio urbano, obtener sistemas generales y locales, o completar la urbanización y edificación:

b.1. Actuaciones para la Mejora de la Calidad y Sostenibilidad del Medio Urbano (AMCSU): Son intervenciones dirigidas a ejecutar programas de revitalización en barrios en declive. Su finalidad es mejorar la habitabilidad del espacio público, rehabilitar elementos colectivos de edificios, optimizar energéticamente las viviendas, y garantizar la accesibilidad y provisión de equipamientos. En estas actuaciones no se contempla el incremento de aprovechamiento urbanístico ni se requiere gestión compleja, por lo que no se establece delimitación de unidad de ejecución.

b.2. Actuaciones de Compleción que precisan de gestión a ejecutar asistemática (ACTU): Tienen por objeto completar la urbanización en ámbitos que requieren la ejecución de infraestructuras o servicios esenciales para asegurar el acceso a servicios públicos, eliminar impactos ambientales o implementar dotaciones adecuadas. Se aplican a asentamientos con edificaciones irregulares que, por su integración en la malla urbana, se incorporan al POU. Su ejecución es asistemática conforme al artículo 237.2.c) del Reglamento.

b.3. Adquisición de sistemas no adscritos a actuaciones de transformación: Se refieren a la obtención de los sistemas locales o generales necesarios que no están vinculados a las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU), y se desarrollan según lo previsto en el artículo 250.2 del Reglamento General de desarrollo de la LISTA.

4.1.1.4 ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ATU.

Arcos
ATU_ARC_1 RÍO FRÍO II
ATU_ARC_10 JADRAMIL II
ATU_ARC_11 CALLE MUDO
ATU_ARC_12 VIADUCTO
ATU_ARC_13 VIADUCTO
ATU_ARC_14 CARILLAS
ATU_ARC_15 CASTILLO
ATU_ARC_16 EL RETIRO II
ATU_ARC_17 VÍA VERDE
ATU_ARC_18 EL RETIRO II
ATU_ARC_19 EL RETIRO III
ATU_ARC_2 JADRAMIL I
ATU_ARC_20 LOS BARREROS I
ATU_ARC_21 LOS BARREROS I
ATU_ARC_22 LOS BARREROS I
ATU_ARC_23 APARCAMIENTO
ATU_ARC_24 LA PLATA I
ATU_ARC_25 AMU CERRA DE LA HORCA
ATU_ARC_26 CRISTOBAL COLON
ATU_ARC_27 ANTIGUA AO-A1
ATU_ARC_28 CAÑOS VERDES
ATU_ARC_29 ARENERA
ATU_ARC_3 CERRO DE LA HORCA II
ATU_ARC_30 ANGORRILLA
ATU_ARC_31 FUENTE DEL RÍO
ATU_ARC_32 LOS BARREROS II
ATU_ARC_33 RÍO FRÍO
ATU_ARC_4 JADRAMIL I
ATU_ARC_5 BDA. DE LA PAZ
ATU_ARC_6 CABEZOS I
ATU_ARC_7 CABEZOS II
ATU_ARC_8 POLIDEPORTIVO
ATU_ARC_9 CALLE SOL
El Santiscal
ATU_SAN_1 HUERTA MORENA
ATU_SAN_2 HACIENDA EL SANTISCAL

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

	ATU_SAN_3 HUERTA LA MORENA
	ATU_SAN_4 PENÍNSULA EL SANTISCAL
Jédula	
	ATU_JED_1 JEDULILLA
	ATU_JED_2 CINEVERANO
	ATU_JED_3 PANADERIA
	ATU_JED_4 CAMINO DE LA ESTACIÓN I
	ATU_JED_5 CAMINO DE MONTECORTO
	ATU_JED_6 JÉDULA
	ATU_JED_7 AZUCARERA
Junta de los Ríos	
	ATU_RIO_1 JUNTA DE LOS RÍOS
	ATU_RIO_2 LA CAVA
	ATU_RIO_3 POLIDEPORTIVO
La Misericordia	
	ATU_MIS_1 CTRA. LA BARCA
Las Abiertas	
	ATU_ABI_1 FLORES I
	ATU_ABI_2 FLORES II
	ATU_ABI_3 FLORES III

4.1.1.5 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ATU

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 79 del RGLISTA, la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá:

a) Promover una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta. Ello supone en el caso de Arcos de la Frontera, una decidida apuesta por la implantación de la tipología de vivienda colectiva o plurifamiliar frente al monocultivo de la vivienda unifamiliar que ha caracterizado la ocupación reciente del territorio en el municipio, y que limita el despliegue del modelo de ciudad compacta consiguiendo con ello incidir en un menor consumo de un recurso finito como es el suelo.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y reduciendo la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

c) De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación de las actuaciones favorecerá:

· La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

· El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

· La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

d) Se deberán reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49 del RGLISTA.

4.1.1.6 DIRECTRICES GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación detallada de las Actuaciones de Transformación Urbanística se regirá por los siguientes criterios técnicos y jurídicos, buscando la máxima eficiencia funcional, ambiental y social, en consonancia con los principios de la LISTA y su Reglamento General (RGLISTA).

A. Directrices para el Impulso de la Movilidad Sostenible y la Articulación de la Red de Calles

La red viaria proyectada debe asegurar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primaria como garantía de la compacidad urbana y legibilidad del espacio público. Para ello, resulta indispensable un análisis exhaustivo del sistema de movilidad circundante al ámbito para una definición precisa de la conectividad y accesibilidad de las redes de peatones, bicicletas, transporte público y vehículos privados.

El objetivo primordial en materia de movilidad es la consecución de una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando una relevancia central a las redes continuas y articuladas de recorrido peatonal y a la debida integración de los carriles bici. Para materializar esta meta, se considera imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana. La red peatonal, caracterizada por ser accesible, segura y de calidad, debe erigirse en uno de los elementos estructuradores del ámbito. Para estimular los desplazamientos a pie, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad destinado al peatón y al transporte no motorizado, generando itinerarios que ofrezcan confort acústico, térmico, paisajístico y seguridad. Además, se establecerán calles de baja intensidad para los vehículos motorizados en las inmediaciones de los espacios libres públicos y los equipamientos, y se implementarán medidas rigurosas para asegurar la accesibilidad y la efectiva supresión de barreras arquitectónicas.

B. Diseño del Espacio Público Urbano y del Espacio Verde Urbano

Complementariamente a los criterios establecidos en el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA, la ordenación y el diseño del espacio público se alinearán con las siguientes pautas. Se fomentará la creación de espacios verdes como componentes centrales en la ordenación del sector o área, concibiendo el sistema de espacios libres como una matriz ambiental que integre y reconozca los principales elementos naturales del sector. Es fundamental que el espacio urbano proyectado posea una legibilidad formal manifiesta como condición básica para su apropiación por parte de la ciudadanía. Se debe conformar una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente, previendo el establecimiento de parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de distinta naturaleza. El diseño de esta red de espacios libres debe contribuir a fortalecer la accesibilidad no

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

motorizada hacia los espacios y actividades más significativos dentro del sector y en su conexión con el contexto urbano o natural circundante. En cuanto a la vegetación, se utilizarán especies de arbolado de sombra que fomenten la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces propias del clima mediterráneo, procurando mantener la floración durante la mayor parte del año. Se promoverá que los espacios públicos posean calidad, seguridad y accesibilidad universal, priorizando el criterio de proximidad para su ubicación. Finalmente, se procurará el mantenimiento del suelo natural y, cuando corresponda, se optará por la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, además de los pavimentos tradicionales en el ámbito de la ciudad histórica.

C. Consecución de la Diversidad Funcional

La ordenación detallada debe procurar una mezcla equilibrada de usos en el sector, con el propósito de reducir al mínimo las distancias que los residentes deben recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas. Por consiguiente, la ordenación debe lograr una adecuada combinación espacial de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio. La complejidad funcional del espacio urbano residencial debe iniciar en el espacio construido, promoviendo que las unidades proyectuales del sector ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional. Este atributo de la diversidad funcional debe manifestarse en todos sus elementos y niveles: en los usos y actividades, en los tipos de viviendas, en las manzanas y las arquitecturas, en los equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de la red de calles, y en facilitar la diversidad de la composición social de sus residentes. Para asegurar la efectividad de la diversidad funcional en el espacio urbano, se recomienda que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, como mínimo, el 41% de las plantas bajas en aquellos ámbitos que presenten densidades superiores a 30 viviendas por hectárea.

D. Aseguramiento de una Dotación Adecuada de Equipamientos de Proximidad

Adicionalmente a los criterios de ordenación de las dotaciones establecidos en el artículo 81 del Reglamento General de la LISTA, la ordenación se establecerá bajo las siguientes directrices. La diversidad en los equipamientos debe proporcionar cobertura a las necesidades del conjunto de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), prestando especial atención a los indicadores relativos a seguridad, género y edad. Las necesidades de equipamientos y servicios públicos deben atender tanto a las demandas generadas por los nuevos residentes como a la resolución de déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado. La localización de los suelos destinados a equipamiento debe buscar garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada, evitando la concentración de toda la oferta dotacional en una sola manzana o parcela. Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos), se impulsarán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos. En el caso de los equipamientos de gran consumo de suelo (principalmente docentes y deportivos), se sugiere adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento para prevenir la generación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial. Finalmente, la ubicación de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores) se realizará en posiciones próximas a las unidades residenciales.

E. Puesta en Valor del Patrimonio Histórico

La ordenación detallada debe fomentar la visibilidad y el uso estratégico de los elementos catalogados, protegidos o que posean valores naturales y culturales, reconociéndolos como elementos de identidad del ámbito. Con este fin, se promoverá activamente la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos asociados, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

F. Aprovechamiento de Recursos Renovables y Reducción de Emisiones

La ordenación urbanística detallada debe favorecer de forma concluyente el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero. Esto se consigue mediante el diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. Se promoverá la instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de esta, con independencia del uso al que se destinen y de su titularidad, sea pública o privada. Con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente, respetando el estándar mínimo fijado como indicador en el documento completo del Plan de Ordenación Urbanística (POU) y, en todo caso, el establecido en el artículo 82.6.c) del RGLISTA. Se impulsará el diseño de los espacios públicos con bajo coste de mantenimiento, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento. Finalmente, la ordenación detallada debe asegurar que los proyectos de urbanización incluyan la gestión de las aguas pluviales y dispongan de técnicas y sistemas urbanos de drenaje sostenible que promuevan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación.

G. Integración de la Perspectiva de Género y de Colectivos Desfavorecidos

La ordenación detallada debe contribuir activamente al desarrollo de los objetivos de igualdad entre hombres y mujeres, así como entre los diversos grupos sociales. Por este motivo, la memoria de ordenación debe incorporar una evaluación de impacto desde la perspectiva de género que justifique la aplicación de criterios sociales en la propuesta de ordenación formulada. Para ello, la ordenación detallada debe cumplir con las

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

siguientes determinaciones: los espacios libres públicos creados deben ser de calidad, seguros e inclusivos. La dotación de equipamientos públicos debe satisfacer las necesidades de la unidad funcional o barrio en la que se inserte el ámbito. Se debe priorizar la definición de equipamientos multifuncionales de barrio. Además, se debe asegurar una diversidad de tamaños y tipologías de viviendas para adaptarse a las distintas necesidades de la población.

4.2 DIRECTRICES PARA LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN

4.2.1 NUEVAS ACTUACIONES NO INCORPORADAS AL POU

Antes de proceder a la formulación de una nueva propuesta de delimitación, resulta imperativo efectuar una valoración pormenorizada de la superficie de suelo urbano que ya ha sido objeto de inclusión en actuaciones de transformación urbanística. Esta valoración debe abarcar tanto los ámbitos ya incorporados mediante instrumentos de ordenación vigentes, como aquellas propuestas de delimitación que han sido aprobadas, analizando su grado de desarrollo y ejecución actual.

2. Justificación de Nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística

La inclusión de nuevos ámbitos territoriales en el régimen de Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo urbano debe estar fundamentada en una justificación rigurosa que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos esenciales:

A. Homogeneidad Territorial y Viabilidad Técnica

Es necesario demostrar que los terrenos propuestos para la delimitación de la actuación configuran un sector de carácter homogéneo. Dicho sector debe poseer la capacidad intrínseca de desarrollar una ordenación detallada que sea coherente en sí misma y que se encuentre plenamente integrada en la estructura general del municipio. Asimismo, se debe acreditar la viabilidad de conexión a las redes generales de infraestructuras, así como la disponibilidad asegurada de recursos hídricos y energéticos suficientes para atender los usos previstos en la ordenación propuesta.

B. Conformidad con Criterios de Sostenibilidad

La propuesta debe observar y ajustarse estrictamente a los criterios de sostenibilidad aplicables a la ordenación urbanística, conforme a lo establecido en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del Reglamento General de la LISTA.

C. Requisitos Específicos para Áreas de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATUMU)

En el caso de que la actuación se configure como un Área de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, debe verificarse el cabal cumplimiento del artículo 27 de la LISTA y del artículo 47 de su Reglamento General. Particularmente, la delimitación ha de estar debidamente motivada en su contribución al mantenimiento, la mejora, la rehabilitación, la regeneración y la renovación de la ciudad existente. Esta necesidad debe justificarse por la concurrencia de factores específicos dentro del ámbito propuesto en relación con su entorno, tales como:

- Un aumento necesario de la edificabilidad o del número de viviendas.
- Un cambio de uso o tipología edificatoria.
- Un incremento del aprovechamiento urbanístico.

La existencia de estas circunstancias justifica la necesidad de nuevas dotaciones públicas, generales o locales, sin que sea, no obstante, imprescindible la reforma o renovación de la urbanización existente.

D. Requisitos Específicos para Áreas de Transformación Urbanística de Reforma Interior (ATURI)

Cuando se proponga una Área de Transformación Urbanística de Reforma Interior, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 29 de la LISTA y el artículo 47 de su Reglamento General. En especial, se debe acreditar que el ámbito propuesto corresponde a vacíos urbanos cuya adecuada complexión y desarrollo contribuirá de manera efectiva al mantenimiento, la mejora, la rehabilitación, la regeneración y la renovación de la ciudad consolidada.

E. Evaluación Multidimensional de Alternativas

Es obligatorio demostrar la viabilidad social, económica, ambiental y paisajística de la opción de delimitación propuesta, mediante la evaluación y comparación con otras alternativas posibles dentro del suelo urbano.

3. Estrategia de Priorización para la Evolución del Modelo Urbanístico

Como directriz fundamental para la evolución del modelo territorial a medio y largo plazo, se adoptan los siguientes criterios de priorización en la delimitación de las Actuaciones de Transformación Urbanística:

A. Densidad Eficiente y Movilidad Sostenible

Se concederá preferencia a aquellos desarrollos que posibiliten la consecución de una densidad de viviendas eficiente, acompañada de la intensidad de funciones urbanas necesaria para generar la implementación de un transporte público efectivo o que permitan el aprovechamiento óptimo de la red de transporte ya existente.

B. Generación de Dotaciones y Vivienda Protegida

Se priorizará la delimitación de ámbitos que ofrezcan una mayor capacidad para la generación de reservas dotacionales y de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta acción asegura que la gestión del suelo destinado a uso residencial sirva al objetivo de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

4.2.2 VIVIENDA Y VIVIENDA PROTEGIDA

La regulación del planeamiento se fundamenta en un marco normativo jerárquico que comienza con la Legislación Básica Estatal, representada por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) de 2015, el cual establece los mínimos de ordenación. Posteriormente, la

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Legislación de Desarrollo Autonómica, en este caso la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) de 2021, es la encargada de ejecutar dichas bases en el territorio andaluz. Es importante destacar que la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, ha modificado los porcentajes de reserva mínimos del TRLSRU, elevándolos, de modo que la legislación urbanística o los instrumentos de ordenación deben garantizar que, como mínimo, el 40% de la edificabilidad residencial en suelo rural de nueva urbanización y el 20% en suelo urbanizado de reforma o renovación se destine a vivienda protegida.

Desde una perspectiva técnico-jurídica, la presente alternativa eleva la reserva de vivienda protegida (VP) al 100% de la edificabilidad residencial en las actuaciones de reforma interior. Esta superación del umbral mínimo legal del 20% se justifica como una medida proporcional y necesaria para contrarrestar el déficit estructural de VP, el cual se agrava por la crítica disparidad entre el valor de mercado del suelo urbanizado y los módulos máximos de venta de VP. Esta decisión se alinea con el principio de contención del crecimiento urbano al priorizar la regeneración de áreas urbanas existentes ("brownfields") sobre la expansión, maximizando el impacto social y respondiendo a la necesidad estratégica de revertir la despoblación. El porcentaje del 100% establecido para las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de Reforma Interior debe ser respetado por los instrumentos de ordenación de detalle, en consonancia con el Artículo 91.2 de la LISTA, que exige a los Planes de Reforma Interior respetar las determinaciones del instrumento de ordenación general. La integralidad del proyecto, que vincula la provisión de vivienda asequible con la mejora de la calidad de vida a través de dotaciones, espacio público y movilidad universal, garantiza la sostenibilidad socioeconómica de la intervención y justifica el incremento del porcentaje de reserva, respondiendo a los criterios de la LISTA para una utilización racional del suelo y una ciudad compacta (Art. 4.2.c). Finalmente, según lo dispuesto en el Artículo 76.4.c de la normativa autonómica, el superávit de VP generado en las ATU del Centro Histórico y la Ciudad Tradicional de Arcos podrá ser objeto de compensación, permitiendo la minoración o exención de VP en otras ATU, como las situadas en zonas más orientadas a usos no residenciales o de primera vivienda, como El Santiscal.

Viviendas en ATU	Previsión NUM VVDAS
URBANO	
Arcos	983
El Santiscal	428
Jédula	47
Junta de los Ríos	250
La Misericordia	74
La Perdiz	
Las Abiertas	120
Vega de los Molinos	
TOTAL GENERAL	**1901**

4.2.3 EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

El desarrollo y la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) se fundamentan en el estricto cumplimiento de los principios de equidad y justa distribución de los resultados generados, tal como se establece en la normativa urbanística vigente.

1. Regímenes de Distribución de Beneficios y Cargas

La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística deberá llevarse a cabo, de manera prioritaria y siempre que las condiciones lo permitan, bajo un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios y afectados. En aquellas circunstancias en las que no resulte viable aplicar dicho régimen, la ejecución se realizará en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas. Excepcionalmente, y cuando así proceda según la naturaleza de la intervención, se aplicará el régimen de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, garantizando siempre que la repartición se extienda de forma proporcional a todos los sujetos afectados por la actuación.

2. Establecimiento del Área de Reparto para Actuaciones Sistemáticas

Cuando el planeamiento contemple la ejecución sistemática de las Actuaciones de Transformación Urbanística, el instrumento de ordenación que las regule deberá determinar preceptivamente un área de reparto. Esta área estará compuesta por la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación de la actuación y por los sistemas generales que estén adscritos al mismo. El área de reparto así configurada se establecerá como el ámbito territorial de referencia indispensable para asegurar la equitativa distribución de las cargas y los beneficios derivados de la transformación urbanística.

3. Criterios para el Cálculo del Aprovechamiento Urbanístico

El Documento Completo del Plan de Ordenación Urbanística (POU) tiene la obligación de establecer los criterios concretos y transparentes que permitan determinar el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos. Estos criterios deberán modularse en función de las variables específicas de cada actuación, tales como los usos del suelo previstos, la posición geográfica del ámbito dentro de la estructura urbana, y los costes de urbanización estimados para las actuaciones de transformación que sean objeto de propuesta en el futuro desarrollo.

4. Consideraciones Adicionales sobre la Distribución Equitativa

En el desarrollo y la gestión de las actuaciones se tendrán en consideración de manera inexcusable las determinaciones específicas establecidas en los artículos 54 y 55 del Reglamento General de la LISTA. Estos artículos contienen las regulaciones detalladas relativas a los derechos, obligaciones y procedimientos necesarios para la correcta y equitativa distribución de los aprovechamientos urbanísticos, asegurando la plena observancia del principio de igualdad en la aplicación de los regímenes de ejecución.

4.3 DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE DEFINEN LA MALLA URBANA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.3.1 RED VIARIA

4.3.1.1 CRITERIOS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Existe un consenso urbanístico contemporáneo generalizado respecto a la insostenibilidad del modelo de movilidad actual, que prioriza y optimiza el tráfico motorizado privado, revelándose inviable tanto a nivel social como ambiental y económico.

Es imperativo, con carácter de urgencia, implementar un cambio de paradigma hacia una movilidad más sostenible. Esto exige la integración estratégica de la localización de usos y actividades con modos de transporte menos contaminantes, lo que se aborda a través de dos directrices fundamentales para Arcos:

1. Adopción de la Intermodalidad: Aplicar como directriz proyectual el diseño de una red de movilidad urbana intermodal. Esto supone integrar diversas formas de desplazamiento en el espacio viario, otorgando un papel central al tránsito no motorizado y al transporte público como herramientas clave para la cualificación urbana y la recuperación del espacio público para la ciudadanía.

2. Hibridación Urbanística: Rediseñar la ciudad priorizando la escala peatonal. Esto implica reequipar los barrios, combatir la dispersión urbana y fomentar la proximidad, evitando así la dependencia de modos de desplazamiento costosos al acercar los usos urbanos a las personas.

El propósito de este modelo no es la proscripción total del automóvil privado, sino la racionalización de su uso indiscriminado. Se busca, por ende, reducir su presencia y confinarlo a las arterias donde sea estrictamente necesario, limitando al máximo su entrada en las zonas barriales. Este criterio implica minimizar el tráfico de travesía y, sobre todo, reducir la circulación motorizada cuyo origen y destino se encuentran dentro de la propia ciudad de Arcos.

La implementación de nuevos criterios de ordenación urbana en Arcos requiere una nueva cultura del espacio público, sustentada en cuatro axiomas fundamentales:

1. Diseño de la "Supermanzana" como Nueva Organización Urbana

Se impulsa el concepto de supermanzana como la célula básica de organización urbana para la movilidad, permitiendo reinventar el espacio público en el contexto de una ciudad mediterránea, compacta y compleja. La aplicación de la nueva jerarquización viaria busca recluir el tráfico de paso a elementos específicos de la red, liberando una parte significativa del territorio urbano del automóvil privado. Este "territorio defensivo" está destinado a ser un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano.

Este concepto es de aplicación a la totalidad de la estructura de la ciudad, adaptándose a las diferencias morfológicas y de densidad residencial.

2. Nuevos Criterios para Categorizar la Red Viaria Urbana

Para instrumentar una estrategia de movilidad sostenible eficaz en Arcos, es esencial establecer una nueva funcionalidad y jerarquía de la red viaria. Esto implica utilizar el mismo soporte físico para diferentes funciones de movilidad y estancialidad, asignando rangos de prioridad a cada modo de transporte en cada malla, tramo o circuito. Se contempla el uso compartido superpuesto de diferentes modos sobre un mismo vial, siempre sujeto a principios de compatibilidad, especialmente por la topografía y la fragmentación urbana. Una vez definidos los barrios como zonas de movilidad de cercanía (supermanzanas), se puede proceder a la especialización del viario de acceso desde el exterior, jerarquizando los tráficos y tratando de evitar los viarios que actualmente funcionan como barrera más que como articuladores (Calle de las Nieves_Alameda)

Es relevante el modelo viario para peatonalizar el Centro Histórico que consiste en crear una red viaria perimetral al núcleo urbano principal, que tiene conexión con el aparcamiento del Pase de Andalucía y de la Feria por el Este y los aparcamientos del barrio bajo por el Oeste, que sirven con lugares de destino disuasorios. Estos aparcamientos de destino serán plataformas intermodales para el acceso de residentes y visitantes al centro histórico. De forma complementaria el Paseo de las Nieves dispone de un aparcamiento para residentes de gran capacidad que dará servicio al núcleo central del Conjunto histórico, (equivalente a Setenil de las Bodegas) completado por un sistema de desplazamiento mecánico (tapices y escaleras mecánicas) que permitirán orientar las acciones de rehabilitación y regeneración urbana del Conjunto Histórico.

3. Adecuación de la Localización de Actividades a la Red Viaria

Las decisiones sobre la localización de usos y actividades no residenciales (comercio de proximidad, terciario, equipamientos, industria compatible) son determinantes para la hibridación y coexistencia de funciones. Esta dimensión funcional es clave para crear ejes y puntos de centralidad que serán referentes de la ordenación. Es crucial que estas decisiones se adecúen a las funciones de las calles proyectadas (canalización de tráfico de paso, transporte público, capacidad estancial). Cuanto mayor es la presencia de actividades, mayor es la demanda de accesibilidad, lo cual obliga a diseñar el espacio con carácter intermodal, priorizando los modos no motorizados (peatonal) y garantizando una dotación de transporte público a distancias razonables. Estos requerimientos demandan una mayor capacidad estancial y ambiental, afectando al diseño de la sección transversal con la incorporación de arbolado, equipamiento y mobiliario urbano.

4. Transferencia de Plazas de Aparcamiento en Calzada

Minimizar la presencia de vehículos estacionados en la calzada es fundamental, ya que son un elemento paisajísticamente agresivo y distorsionador. La transferencia de plazas de aparcamiento del espacio público hacia formas de estacionamiento fuera de la calzada es un argumento clave para reinventar el espacio público, facilitando mejoras en el diseño urbano como la ampliación de aceras, la introducción de arbolado y mobiliario, que además van en consonancia con la reducción del efecto isla de calor urbana. El criterio es trasvasar el máximo número posible de plazas hacia fórmulas de estacionamiento fuera de la vía, mediante los aparcamientos disuasorios planteados.

Bajo la óptica de estos criterios, el Sistema de Movilidad previsto en el Avance del POU fomentará las siguientes directrices:

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

a) Sistemas Intermodales de Transporte y Aparcamientos: Se promoverá el diseño de sistemas intermodales como método efectivo para garantizar la conectividad. Esto se implementa mediante la propuesta de Equipamientos para la movilidad sostenible, que incluyen una importante oferta de aparcamiento disuasorio. Estos equipamientos se localizarán preferencialmente sobre sistemas de espacios libres, zonas verdes y/o equipamientos comunitarios. Se propone la creación de bolsas de aparcamiento disuasorio conectadas a otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), preferentemente en contenedor edificatorio en altura para mejorar la eficiencia y la integración urbana, articulados con piezas de equipamiento comunitario multifuncional de gran superficie en localizaciones estratégicas.

b) Red Eficiente de Transporte Compartido: Se establecerá una red eficiente de transporte compartido dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo, ocio y equipamientos comunitarios. Esta determinación se implementa mediante la apuesta por la proximidad, la mixticidad de usos y la redensificación, que conjuntamente aumentan la eficiencia de la red de movilidad y transporte colectivo público.

c) Red Peatonal y Ciclista: Se desarrollará una red peatonal y ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, complementada con la implantación de infraestructuras seguras para el aparcamiento de bicicletas. El diseño del Avance del POU refleja esto en la red principal de movilidad no motorizada, sobre la que se integrarán los principales caminos, sendas peatonales y carriles bici, ofreciendo una alternativa viable para los desplazamientos ciudadanos y fomentando la práctica de ejercicio.

4.3.1.2 DIRECTRICES PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

– PEATONALIZACIÓN CENTRO HISTÓRICO_CENTRO URBANO. ORDENACIÓN DEL TRÁFICO ESPECIALMENTE EN EL CENTRO HISTÓRICO

La peatonalización de parte del Centro Histórico y del Centro Urbano se establece como una intervención prioritaria, en plena consonancia con el proyecto "Arcos Ciudad Amable", buscando una transformación del modelo de movilidad y convivencia en el núcleo principal. Esta medida tiene como objetivo primordial la recuperación del espacio público para uso exclusivo del peatón, garantizando la accesibilidad universal y la mejora de la calidad ambiental mediante la reducción drástica de las emisiones y el ruido asociado al tráfico motorizado. Para su correcta implementación, la estrategia requiere una ordenación perimetral del tráfico y la provisión de aparcamientos disuasorios en las zonas limítrofes, asegurando la accesibilidad a residentes, servicios y visitantes, y promoviendo la vitalidad comercial y patrimonial de estas áreas. De esta manera, también se priorizan los tránsitos autorizados (residentes_transporte público) de manera que se jerarquiza el acceso al Centro Histórico.

– TRANSPORTE PÚBLICO. MOVILIDAD REDUCIDA_LA LÍNEA DE MICROBUSES.

El modelo de movilidad a desarrollar por el presente POU prevé la implementación de una nueva Línea de Microbuses estratégicamente diseñada para atender las particularidades del núcleo principal, especialmente en el Casco Histórico. Esta línea se desdoblará en dos circuitos diferenciados—uno para el Barrio Alto y otro para el Barrio Bajo—con el fin de maximizar la cobertura en estas zonas de difícil acceso. La ruta de estos microbuses está concebida para circular eficientemente por el interior del Casco Histórico y enlazar directamente con los aparcamientos de residentes, facilitando el acceso a los domicilios y el trasbordo sin necesidad de utilizar el vehículo privado dentro de las áreas pacificadas. Además, en cumplimiento del principio de accesibilidad universal, toda la flota de estos microbuses se integrará en el servicio de Transporte Público para Personas con Movilidad Reducida (PMR), asegurando que todos los vehículos estén técnicamente adaptados y que las paradas y terminales se encuentren libres de barreras arquitectónicas, garantizando así la plena inclusión y autonomía en la movilidad de toda la ciudadanía.

– SISTEMA INTERMODAL DE VÍAS PECUARIAS, COMO MÉTODO DE COMUNICACIÓN_ + AMPLIACIÓN DE LA RED DE SENDEROS Y RUTAS CULTURALES

La estrategia de ordenación territorial, delineada en el Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), establece la conversión del Sistema Intermodal de Vías Pecuarias (VVPP) en un método de comunicación no motorizado, integrándolo en el sistema de movilidad sostenible para conectar eficientemente los distintos núcleos del término municipal. Dicha visión se complementa con la Ampliación de la Red de Senderos y Rutas Culturales, buscando no solo mejorar la transitabilidad entre los núcleos sino también revalorizar el patrimonio natural y cultural del entorno como atractivo de ocio y turismo.

En coherencia con esta estrategia superior del PGOM, la propuesta a escala de suelo urbano se centra en la creación de una nueva red de articulación interna mediante la implantación de corredores verdes urbanos. Estos corredores tienen la función específica de garantizar la conexión fluida y permeable de las Vías Pecuarias que acceden o bordean el núcleo, con la trama urbana interior y sus equipamientos, asegurando así que las redes de movilidad sostenible planificadas a escala general se integren de forma efectiva en el día a día de la ciudad.

– PLATAFORMAS INCLINADAS MOTORIZADAS Y ASCENSOR QUE RESUELVAN LAS DIFICULTADES OROGRÁFICAS DE ARCOS Y CONECTE MEDIANTE CARRIL BICI EL BARRIO ALTO Y EL BARRIO BAJO

El plan de accesibilidad urbana contempla la instalación de Plataformas Inclinadas Motorizadas para mitigar las dificultades orográficas del municipio, una solución fundamental para garantizar la plena movilidad. Estas instalaciones se diseñan con el objetivo estratégico de conectar el Centro Histórico con la Ciudad Tradicional, superando las grandes diferencias de cota que fragmentan ambos sectores. Dichos sistemas de tránsito mecánico no solo facilitan el flujo peatonal, sino que también actúan como puntos de interconexión vertical para la red de carriles bici,

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

asegurando la continuidad de los trayectos no motorizados. La eficacia de estas soluciones está plenamente demostrada en ciudades con topografías complejas, citándose como ejemplos de éxito la funcionalidad de sistemas similares implementados en Toledo, Barcelona o Tarragona.

Complementariamente se considera que el tramo de Vía Verde que discurre por debajo del Conjunto Histórico desde el Botánico (parking ferial) hasta el parking del Paseo de las Nieves, supone una oportunidad para conectar verticalmente este sendero con la Calle Corredera, salvando 35m de altura. Existen diversidad de casos de éxito de modelos similares en ciudades españolas, en los que se demuestra que la implantación de estos nuevos modos consigue la retroalimentación positiva en el incremento de visitantes y la activación del tejido local. Uno de los casos más relevantes es el ascensor del Castillo de Alicante, que conecta el Paseo Marítimo con un tejido histórico_cultural de primera categoría.

– LOS APARCAMIENTOS DISUASORIOS. INTERMODALIDAD.

Uno de los problemas estructurales en el núcleo principal es la baja accesibilidad del casco histórico, fruto de la marcada topografía. Este escenario supone una especial oportunidad dado que es transversal al turismo del casco histórico, a la productividad económica del comercio local, a la movilidad interna de las viviendas en las zonas históricas, etc.

El plan anterior proyectaba una serie de aparcamientos disuasorios, de los cuales solo se ha ejecutado uno (Paseo Andalucía). La propuesta resultaba poco realista, pues planteaba también aparcamientos dentro del núcleo urbano, no en el perímetro, zona en la que la baja accesibilidad y la topografía han demostrado que su ejecución no ha sido viable en el tiempo.

La situación actual de los modelos urbanos pone de manifiesto la necesidad de introducir la intermodalidad en los núcleos urbanos. La alternativa propuesta contempla la peatonalización de gran parte del casco histórico, restringiendo la circulación únicamente a residentes y al servicio de autobús urbano. Esta peatonalización sólo resultaría efectiva si se implantan aparcamientos disuasorios de manera realista y eficaz, ubicados en emplazamientos estratégicos mejor estudiados que los planteados en el plan vigente, y con una accesibilidad adecuada para peatones.

Asimismo, la línea de autobús estaría articulada con dichos aparcamientos y con la red peatonal, contemplando dos recorridos (perímetro exterior e interior), y adaptada a las particularidades del centro histórico mediante el uso de autobuses de menor escala (microbuses). La experiencia en municipios con dificultades de accesibilidad similares, derivadas de la topografía y de la presencia de edificaciones históricas singulares, ha demostrado la eficiencia de este tipo de transporte adaptado. Un ejemplo relevante es el barrio del Albaicín en Granada, donde la introducción del transporte público adaptado ha reforzado el tejido social, productivo y económico del ámbito, incrementando además su atractivo para visitantes y su demanda.

En la estrategia de movilidad, se asume la ejecución de los aparcamientos previstos por el planeamiento vigente únicamente en su perímetro inmediato, ya que estas localizaciones se consideran factibles. No obstante, se ha identificado la necesidad de introducir una solución más realista y estratégica que atienda eficazmente los problemas de accesibilidad al Centro Histórico, dado que los aparcamientos del plan actual se concentran excesivamente en el Paseo de Andalucía. Por ello, la alternativa propone un nuevo aparcamiento disuasorio que se situaría en una zona estratégicamente favorable por su topografía, concretamente en la Calle Carmona, en la frontera norte del núcleo urbano. Esta ubicación no solo facilitaría la integración paisajística de la infraestructura, sino que permitiría resolver la demanda de estacionamiento en una sola intervención, ofreciendo alrededor de 500 plazas que se dividirían entre aparcamientos para residentes y plazas rotacionales.

En otros municipios de la provincia, como Setenil de las Bodegas, la implementación de aparcamientos de frontera o disuasorios ha demostrado el éxito de este tipo de estrategias, logrando, por una parte, la integración del municipio y su patrimonio histórico con el paisaje, y, por otra, la mejora significativa de la accesibilidad al núcleo urbano.

Dicho aparcamiento debe combinarse con estrategias orientadas a la mejora de la accesibilidad peatonal al centro histórico. Existen proyectos estratégicos de este tipo que han demostrado, con éxito, tanto el incremento del número de visitantes como la mejora del tejido productivo y económico de los centros históricos, gracias al aumento del turismo, al tiempo que se contribuye a que el centro sea más habitable para los propios residentes de las viviendas históricas, como en el caso es el del proyecto de mejora de la accesibilidad peatonal en Toledo.

La ordenación de aparcamientos prevista es la siguiente:

Arcos	M2 SUELO
[CONSOLIDAR] A.P.2_Paseo Andalucía II	4532
[CONSOLIDAR] A.R.2_ Paseo Andalucía III	745
[EJECUTADO] [Edificio] A.R.1_Calle Tras los Molinos	742
[EJECUTADO] A.P.1_Paseo Andalucía	3759
[POR EJECUTAR] A.R.4_Calle Paseo de los Boliches	2338
[POR EJECUTAR] A.R.5_Plaza La Caridad	2476
[POR EJECUTAR] A.P.3_Calle Puerta Carmona	6482
[POR EJECUTAR] A.P.4_Plaza Príncipe Felipe de Borbón	4099
[POR EJECUTAR] A.R.6_ Plaza Modesto Gómez	1529
El Santiscal	**2237**
[CONSOLIDAR] A.R.3_Av. Sombrero Tres Picos	2237
Total general	**28939**

– CARRIL BICI TRAMOS HORIZONTALES

El diseño de la Red Ciclista municipal priorizará la implementación de carriles bici en los tramos horizontales del núcleo urbano y sus conexiones periurbanas, dada la topografía accidentada del municipio. Esta focalización busca maximizar la funcionalidad y seguridad de la infraestructura ciclista, facilitando la movilidad no motorizada y el uso de bicicletas eléctricas, que son más adecuadas para salvar las pendientes más pronunciadas. De esta forma, se establece una red base que promueve un desplazamiento suave y continuo para el uso cotidiano y de ocio, integrando la bicicleta como un medio de transporte eficiente y atractivo.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

– CREACIÓN CENTRO DE DESARROLLO PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se prevé la creación de un Centro de Desarrollo para la Movilidad Sostenible (CDMS), que se establecerá como un órgano técnico centralizado y gestor de la nueva política urbana, asegurando la monitorización, evolución y mejora continua de todos los parámetros de tránsito y accesibilidad.

Sus funciones principales incluyen la implementación de nuevas tecnologías para el control y la mejora de los tránsitos y de la movilidad urbana. Para ello, se plantea la introducción de nuevos modelos de control del tráfico (ya presentes en muchas ciudades cercanas) como tecnologías de la información geográfica (GIS) y de cuantificación avanzada de tráfico y movilidad, utilizando sensores de tiempo real, cámaras inteligentes y análisis de *Big Data*. Esto permitirá optimizar de forma dinámica e inteligente la semaforización de la ciudad, los recorridos y frecuencias del transporte público, y los puntos de intermodalidad (bus-bici-peatón). Además, el Centro será el responsable de auditar los flujos generados por las nuevas zonas de aparcamiento disuasorio, midiendo su eficacia para reducir el tráfico en el núcleo consolidado.

Este Centro será crucial para el diseño y la introducción de nuevas estrategias de movilidad sostenible, como la gestión eficiente de flotas de vehículos eléctricos (incluyendo puntos de recarga y *car-sharing*) y la adaptación de la infraestructura a las necesidades cambiantes de la ciudadanía y a los objetivos de descarbonización. Se encargará también de la planificación de la tarificación del transporte y de la zona de bajas emisiones (ZBE), en caso de implementarse, garantizando que todas las decisiones se basen en datos objetivos y en modelos predictivos que simulen el impacto de las intervenciones *ex-ante*. En definitiva, el Centro actuará como el cerebro digital de la movilidad, asegurando que el municipio avance hacia un modelo de tránsito más eficiente, menos contaminante e inclusivo.

- MA_1: MEJORA ACCESO URBANO NORTE AL NÚCLEO PRINCIPAL;

Se propone el trazado descrito en planimetría que conforma un nuevo acceso norte al núcleo principal, describiendo una curva que mejora la intersección con la rotonda de entrada norte.

Se mejora el acceso al Polígono Industrial El Peral mediante la introducción de una intersección giratoria más propia de la entidad actual del polígono y su posible futuro crecimiento.

MEJORAS DE TRAZADO URBANAS

- MU_1: MEJORA DEL TRAZADO DEL POLÍGONO DEL PERAL

Se propone la mejora del trazado del Polígono del Peral mediante la introducción de un eje principal a modo de bulevar, articulada mediante la nueva intersección (MA_1)

- MU_2: MEJORA DE CONEXIÓN NOROESTE

Se propone una nueva conexión al polígono El Peral a través de una nueva conexión suroeste al mismo. Dicha conexión servirá para futuros crecimientos, y se articula con una intersección giratoria a la MU_1 y la MU_3.

- MU_3: RONDA INTERIOR NORTE. INTERSECCIÓN A DISTINTO NIVEL CON A2202.

Se propone la intersección a distinto nivel de la nueva ronda urbana norte, MU_4, con el trazado MU_2. Esta conexión permite diversificar los tránsitos de manera más eficiente, que ayudaría a solucionar los problemas de conectividad del Portichuelo con el resto del núcleo y su futuro crecimiento.

- MU_4: RONDA INTERIOR NORTE.

La nueva ronda urbana Norte ayudaría a jerarquizar los tránsitos provenientes de la A372, creando un nuevo acceso noreste al núcleo. Esta ronda permite ayudar a combatir el problema de conectividad interna del núcleo principal, entre Portichuelo, Nuevos Crecimientos y el Barrio Bajo.

- MU_5: MEJORA CONEXIÓN EL SANTISCAL

Se propone la mejora de acceso al Santiscal mediante la mejora de la sección del acceso suroeste al núcleo. Se propone también la creación de un eje paralelo al eje principal que actuaría como disuasorio al tráfico principal.

Dichas mejoras se definen gráficamente en planimetría.

4.3.2 DOTACIONES PÚBLICAS

4.3.2.1 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

La ordenación del sistema de dotaciones se fundamenta en lo preceptuado en el artículo 78.2.c) del RGLISTA, que impone al Plan de Ordenación Urbana (POU) la obligación de establecer la definición completa de la malla urbana, incluyendo la superficie y características de las reservas para la red de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios.

Asumiendo que el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) ha preestablecido la estructura de los Sistemas Generales (SGEL), la competencia del POU se centra en la determinación detallada de los Sistemas Locales, incluyendo los parámetros de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos, así como las dotaciones privadas computables, en coherencia con el artículo 78.2.a)

La aproximación metodológica del POU a los espacios libres es doblemente funcional: por un lado, responden a necesidades dotacionales cuantificables (criterio de suficiencia) y, por otro, se erigen como piezas estructurantes a las que se confía la reordenación y recomposición del tejido urbano. Los postulados básicos que sustentan esta ordenación son:

a. Reconocimiento de Preexistencias Territoriales: Se adopta una ética territorial de integración, incorporando elementos naturales de preservación inexcusable para establecer un diálogo con el medio físico.

b. Difusión Equilibrada: Se busca construir un sistema isótropo y homogéneamente difundido en el tejido urbano. Esta distribución

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

equipotencial favorece la justicia urbana, el disfrute colectivo y la cohesión social.

c. Multiescalaridad y Multifuncionalidad: El sistema integra piezas de diversa escala, desde la RED DE PARQUES COMARCALES, PERIURBANOS Y URBANOS hasta ámbitos locales. A nivel de detalle, se define la RED DE ESPACIOS LIBRES KARMEL EN SUELO URBANO. En áreas de suficiente dimensión, se habilita la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional, garantizando la polivalencia y mutabilidad del uso del espacio.

d. Simbiosis y Continuidad Estructural: Se exige la integración funcional con la estructura viaria y dotacional para configurar un espacio colectivo con continuidad imprescindible, facilitando la legibilidad del artefacto urbano. Esta planificación busca crear un sistema continuo que sirva de enlace ininterrumpido entre todos los espacios, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada.

Como directrices de ampliación y cualificación, se impulsa la TRANSFORMACIÓN DE ESPACIOS EN DESUSO ubicados en el entorno urbano como medida estratégica para ampliar el Sistema General de Espacios Libres. Finalmente, todos los componentes de la red serán gestionados activamente para potenciar su función como SUMIDEROS DE CO2, contribuyendo a la mitigación ambiental y la mejora de la calidad del aire.

4.3.2.2 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

– EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE PROXIMIDAD SUPERMANZANA

Bajo los criterios urbanísticos actuales, establecidos principalmente por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo reglamentario, que promueven un modelo de ciudad más compacto, sostenible y cercano (ciudad de los 15 minutos), la implementación del equipamiento para la supermanzana se convierte en una estrategia fundamental. Este enfoque persigue asegurar la cohesión social, la autosuficiencia funcional y la calidad de vida urbana. Para ello, se exige que cada unidad urbana básica, como la supermanzana, cuente con una dotación equilibrada y accesible de servicios esenciales dentro de un radio de marcha cómodo y seguro, conforme a la función social de la propiedad establecida en la LISTA. Además, es de especial aplicación en el núcleo principal, cuya difícil accesibilidad ha de garantizar la dotación de equipamientos para la población local, tratando de disminuir el retroceso poblacional reflejado en información_diagnóstico.

Esto incluye la provisión de equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales). La disposición de estos equipamientos debe ir de la mano con la pacificación del tráfico interno de la supermanzana y la recuperación del espacio público para uso prioritariamente peatonal y no motorizado, además que con el fomento de modos mecánicos peatonales, alineándose así con los fines de un desarrollo sostenible y cohesionado que persigue la normativa autonómica.

– RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMARCALES_PERIURBANOS_URBANOS. EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE PROXIMIDAD NUCLEOS RURALES

En cuanto a las barriadas rurales, se observa una gran dependencia con respecto al núcleo principal, lo que se traduce en incremento del uso del vehículo privado, que supone a su vez un incremento en la congestión del tráfico y una excesiva dependencia de los modos motorizados tradicionales. Se pretende, por una parte, la creación de equipamientos básicos de escala local para frenar esta dependencia (sanitario_docente_asisencial) que serán determinados con detalle con la cuantificación de dotaciones por habitante, los datos matriciales de entropía urbana dotacional, en las sucesivas fases del POU.

Por otra parte, además de estos equipamientos básicos, se fomenta la creación de nuevos equipamientos básicos de Comercio Local en cada una de las barriadas rurales. Estos “mercados” se van a configurar como motores de activación local y fomento de la economía agropecuaria. Siguiendo un criterio de descentralización, se propone la introducción de ciertos equipamientos de escala local orientados a impulsar el comercio de proximidad y el consumo de productos de "Kilómetro Cero". Estos nuevos equipamientos, además, para lograr una dinamización constante y fomentar la visita entre las barriadas rurales, pueden albergar una feria cambiante o itinerante que rote periódicamente entre estos núcleos. Esta feria no solo serviría como punto de venta directo para los productores locales, sino que se podría potenciar con un concurso temático gastronómico entre las barriadas para incentivar la visita a cada una de ellas y activar el tejido económico local de manera integral.

Estos mercados se pueden articular además mediante la Vía Verde_Vía Azul propuesta en Avance de PGOM.

– REHABILITACIÓN ENERGÉTICA_IMPLEMENTACIÓN DE OPTIMIZACIÓN CONSUMO ENERGÉTICO EDIFICIOS MUNICIPALES

La estrategia de Rehabilitación Energética se centrará en la implementación de medidas de optimización del consumo en los Edificios Municipales para reducir el gasto y la huella de carbono. Esto implica, principalmente, la sustitución de los sistemas de iluminación actuales por tecnología LED de alta eficiencia y la mejora del aislamiento térmico de las envolventes (fachadas, cubiertas y carpintería) para disminuir las necesidades de calefacción y refrigeración. Además, se proyecta la instalación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios más grandes para autoconsumo, y la implantación de sistemas básicos de monitorización que permitan controlar y gestionar de forma eficiente los picos de demanda energética y los consumos en tiempo real, garantizando así un ahorro significativo y el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética.

– CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIO

La construcción de un Centro de Servicios Sociales Comunitario responde a la necesidad de reforzar la red de atención primaria en el municipio, garantizando el derecho a las prestaciones sociales de proximidad para la ciudadanía. Este nuevo equipamiento se concibe como el punto neurálgico para la detección, valoración e intervención ante situaciones de

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

vulnerabilidad, exclusión social o dependencia, en línea con los principios de descentralización y universalidad del sistema de servicios sociales.

Su diseño y ubicación serán estratégicos para asegurar la accesibilidad universal y la integración comunitaria, albergando equipos profesionales multidisciplinares que faciliten programas de apoyo familiar, prevención de la exclusión y promoción de la autonomía personal. Su ubicación serán precisados exhaustivamente en las fases subsiguientes del Plan de Ordenación Urbanística (POU), mediante la cuantificación precisa de las dotaciones públicas por habitante y utilizando los datos matriciales de entropía urbana dotacional como referencia técnica.

– CREACIÓN PARQUE DE PARKOUR.

El proyecto de creación de un Parque de Parkour y Patinaje se concibe como un nuevo foco de atracción y un equipamiento clave para la revitalización juvenil del municipio, que enfrenta un perfil demográfico ligeramente envejecido. La introducción de este espacio público especializado y seguro responde a la urgente necesidad de ofrecer una oferta de ocio activo y deportivo inexistente hasta ahora, que sintonice con las nuevas tendencias urbanas. Al proporcionar áreas técnicas para la práctica del parkour y el patinaje (skate), el parque no solo promueve la actividad física, sino que genera nuevos atractivos que buscan retener a la población joven, combatir el éxodo y dinamizar el espacio urbano, contribuyendo a proyectar una imagen más moderna y activa del municipio.

– CASA DE LA JUVENTUD DE JÉDULA

El proyecto de la Casa de la Juventud de Jédula se impulsa como un elemento estratégico para revitalizar el perfil demográfico y social de la barriada, que actualmente presenta una población envejecida, y para ofrecer a la población más joven una oferta de ocio, formativa y cultural inexistente hasta ahora. Su creación está orientada a generar un nuevo foco de atracción y un espacio de encuentro que combata el éxodo juvenil y la falta de alternativas, proporcionando programas de dinamización específicos y actividades que sirvan de nuevos atractivos y herramientas para la participación, el emprendimiento y la formación, activando así el tejido social juvenil y proyectando una imagen de futuro para el núcleo rural.

– ASOCIACIONES DE PENSIONISTAS

El plan de apoyo a las Asociaciones de Pensionistas se centra en reconocer su papel como un componente esencial del tejido social del municipio, promoviendo su participación activa y la mejora de su calidad de vida. Las actuaciones buscan garantizar la disponibilidad de espacios de reunión y actividad adecuados, así como facilitar el acceso a programas de bienestar social, salud y envejecimiento activo. De esta manera, se pretende fortalecer la capacidad de autogestión de las asociaciones, impulsar el intercambio intergeneracional y consolidar estos colectivos como núcleos de apoyo y convivencia, contribuyendo directamente a la cohesión social del municipio y a la atención de las necesidades de la población mayor.

– EDIFICIO “SALESIANAS” COMO CENTRO DE DÍA MUNICIPAL PARA LOS MAYORES

La propuesta de rehabilitar el Edificio “Salesianas” como Centro de Día Municipal para los Mayores es una actuación prioritaria de carácter social que persigue garantizar un equipamiento asistencial de proximidad y calidad para la población envejecida. Esta iniciativa implica la transformación y adaptación integral de un edificio existente para ofrecer servicios especializados de atención diurna, que incluyen terapias ocupacionales, rehabilitación física y promoción de la autonomía personal, proporcionando un recurso vital de apoyo social que facilita la conciliación familiar y previene situaciones de dependencia y aislamiento social.

4.3.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

4.3.3.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Se sintetiza aquí el estado de ejecución actual y las propuestas de las actuaciones en materia de infraestructuras para Arcos de la Frontera.

RECURSOS HIDRÁULICOS PARA EL ABASTECIMIENTO

El abastecimiento principal se realiza a través de aguas subterráneas (pozos), que se consideran suficientes para la población actual y los crecimientos previstos. Únicamente la zona de Jédula se abastece de agua embalsada del Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana, cuyo suministro también se estima suficiente.

AMPLIACIÓN DE DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN

Se requiere la ampliación de los siguientes depósitos, necesitando ambos obras paralelas de cloración y bombeo:

1. **Depósito Voy-Voy:** Se propone la ampliación de su capacidad actual de 1.055 m^3 a un volumen total de 6.055 m^3 para garantizar el suministro al núcleo principal y futuros desarrollos.

AMPLIACIÓN DE REDES PRINCIPALES DE SUMINISTRO

Las actuaciones se dividen en redes de alta (llenado de depósitos) y redes de distribución:

- **Redes de Alta:**
  - Conexión nueva entre el depósito de Las Canteras con el de Voy-Voy (Ø400 mm aprox.) para mayor capacidad de llenado/intercambio.
  - Ampliación de las redes que conectan La Morla, Faín y La Escalera (Ø250 mm) para el llenado y equilibrado de la zona este, El Santiscal y desarrollos turísticos (El Postuero).
- **Redes de Distribución:**
  - Desde Las Canteras a Fuente del Río (Ø300 mm) para la zona norte.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Desde La Escalera a El Santiscal (Ø300 mm) para garantizar el suministro y cerrar el anillo.
- Desde La Morla a la carretera CA-6103 (Ø200 mm) para zonas rurales y núcleos secundarios este y sur.
- Desde Fuente del Río al futuro desarrollo en el cruce CA-6104/CA-6103 (Ø250 mm) para el Barrio Bajo (evitando el uso del depósito San Agustín).
- En Jédula, ampliación de la red desde el depósito de Jerez a los sectores industriales (Ø250 mm) para garantizar suministros.

SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La red de evacuación actual es unitaria y requiere mejoras y adecuación de caudales.

ACTUACIONES SOBRE EL COLECTOR INTERCEPTOR GENERAL

- **Duplicación de la Canalización Cabezo-Fuente del Río:** Se propone la duplicación de la canalización insuficiente (Ø500/Ø400 mm) con una nueva de Ø500 mm.
- **Red de Evacuación Zona Oeste:** Se propone una red de evacuación de Ø250 mm para las zonas de la antigua algodonera, El Retiro y centro comercial.
- **Nuevo Bombeo Av. Duque de Arcos:** Se propone la construcción de un nuevo bombeo para reemplazar al actual saturado, con red de evacuación de Ø200 mm.

ACTUACIONES SOBRE LAS EDAR

- **EDAR Arcos (Núcleo Principal):** Se prevé la **ampliación de las instalaciones** en la ubicación actual. **(EN PROYECTO)**
- **EDAR Núcleos Secundarios:**
  - **Jédula:** Construcción de **Nueva EDAR** en los desarrollos industriales de la zona sur. **(EN DESARROLLO)**
  - **Junta de los Ríos:** Instalación de **Nueva EDAR** (tipo prefabricada/compacta).
  - **Misericordia: Sustitución** de la instalación sin servicio.
  - **Vega de los Molinos:** Instalación de **Nueva EDAR** (tipo compacta).
  - **La Perdiz: Sustitución** del sistema de depuración.
  - **La Pedrosa:** Construcción de **Nueva Instalación**.
  - **Faín / El Postuero:** El planeamiento debe **prever la ubicación y dimensión** de la EDAR para este sector turístico. **(NO EJECUTADO)**
- **Saneamiento Nuevos Desarrollos:** Todos los nuevos desarrollos deberán ejecutar **redes separativas** (residuales/pluviales).

INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe una **insuficiencia dotacional** que impide el suministro a cualquier crecimiento urbanístico en Arcos y en toda la Sierra de Cádiz.

NUEVA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PRINCIPAL

- **Actuación Propuesta:** Creación de una **Nueva Subestación 220/66 kV próxima a Jédula** y una nueva línea Jédula-Arcos. **(NO EJECUTADO)**
- **Objetivo:** Es la solución óptima para garantizar el suministro a la Sierra de Cádiz, descargar la actual subestación de Arcos y dotar de energía a los futuros desarrollos.

MODIFICACIÓN DE TRAZADOS

- Se requiere el refuerzo/ampliación de líneas tras la nueva subestación:
- Reforzar la línea de 15 kV (Media Tensión) para la **Línea Nueva Subestación Jédula - Subestación Arcos**.
- Ampliar la línea de 66 kV (Alta Tensión) para la **Línea Subestación Arcos - Subestación Presa de Bornos**.
- Línea de 15 kV (Media Tensión) **Subestación Presa de Bornos - El Postuero**.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

GAS NATURAL

- **Actuación Propuesta (NO EJECUTADA):** Derivación desde el gaseoducto Tarifa-Córdoba hasta el Polígono Industrial El Peral, con la instalación de una **estación reguladora**.

ALUMBRADO PÚBLICO

- **EJECUTADO PARCIALMENTE:** Renovación de instalaciones antiguas/inseguras y de escaso rendimiento.
- **NO EJECUTADO:** Mejora estética, eliminación de trazados aéreos (especialmente en el Centro Histórico) e inventario de edificios para iluminación pública exterior.

TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

- **Redes Fijas:** Se consideran adecuadas.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- **Telefonía Móvil/Antenas:** El POU busca **regular la ubicación y condiciones** y exigir el **Plan de Implantación** a los operadores para unificar y reducir el impacto, ante el incumplimiento de la ordenanza municipal existente.

RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

- **Punto Limpio:** Se considera necesaria la **ampliación del punto limpio actual**, la creación de **nuevas instalaciones** en la zona industrial de ampliación y la dotación de un **punto limpio en Jédula**.

- **Vertedero de Residuos No Peligrosos:** Se hace necesaria la **implantación de un nuevo vertedero** en el municipio, ya que el anterior está clausurado.

4.4 DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS CON PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO

4.4.1 INTRODUCCIÓN

Establece el artículo 78 del Reglamento General de la ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, referido a la ordenación urbanística detallada, que una de las determinaciones en las que se concreta la ordenación urbanística detallada es con la delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 del citado Reglamento General, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

> 1° La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.
>
> 2° Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

El artículo 75.5. establece que es el Plan General Municipal de Ordenación el que debe identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos. Al referirse este artículo a "singular protección", se está refiriendo a bienes declarados Bien de Interés Cultural, ya que conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley y 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se considera que los bienes y espacios que gozan de una singular protección y tutela son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en cualquiera de sus tipologías.

En el término municipal de Arcos de la Frontera los bienes inmuebles que gozan de una singular protección y tutela son los siguiente, (Art 75.5)

- Alcázar (Antiguo Alcázar, Castillo de los Duques de Arcos)_ B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE n° 155 del 29 de junio de 1985)

- Centro Histórico de Arcos de la Frontera (Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera)_B.I.C_Inscrito (16/03/2004)_Inmueble_Conjunto Histórico (BOJA n° 74 del 16 de abril de 2004, página 9.350)

- Fuerte de Torrejón (Fortaleza de Torrejón)_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE n° 155 del 29 de junio de 1985)

- Iglesia de Santa María de la Asunción (Iglesia Parroquial de Santa María de la Asunción, Iglesia Mayor de Santa María, Basílica de Santa María)_B.I.C_ Inscrito (03/06/1931). Inmueble_Monumento (Gaceta del 4 de junio de 1931)

- Torre Casablanca_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE n° 155 del 29 de junio de 1985)

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- Muralla urbana_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985)

- Torre Castillejo_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985)

- Torre La Torrecilla_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985)

- Torre de Martín García Palacios_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985)

- Torre de Martín Gil_B.I.C_ Inscrito (25/06/1985). Inmueble_Monumento (BOE nº 155 del 29 de junio de 1985)

Cabe mencionar, aunque no sea un BIC de carácter espacial, sino una Actividad de Interés Etnológico, el siguiente:

- La Zambomba de Jerez de la Frontera y de Arcos de la Frontera_B.I.C_ Inscrito (09/12/2015). Actividad Interés Etnológico (BOJA nº 240 del 14 de diciembre de 2015, página 305)

De todos los bienes anteriormente mencionados, los ubicados en suelo urbano, que afectan el presente POU, son los siguientes:

- C.H ARCOS LA FRONTERA
- ALCÁZAR. CASTILLO DE LOS DUQUES DE ARCOS
- IGLESIA STA. MARÍA
- MURALLA URBANA

Quiere esto decir, que es función del Plan de Ordenación Urbana, en cuanto que instrumento de ordenación detallada: delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección, pero que no estén inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

4.4.2 CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA PROTECCIÓN. MARCO CONCEPTUAL

Se constata la existencia en el municipio de Arcos de la Frontera de un conjunto de valores culturales intrínsecos y extrínsecos de alta relevancia, cuya preservación, protección y transmisión a las generaciones futuras es un objetivo ineludible de la planificación urbanística. Este reconocimiento implica la identificación de un inventario coherente de elementos históricos, arquitectónicos y urbanos que, individual y conjuntamente, poseen un alto valor cultural y configuran la identidad territorial y urbana del lugar.

Si bien los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.) representan la excelencia patrimonial, su comprensión y protección no pueden abordarse de forma aislada. Es imprescindible contextualizarlos dentro del marco social, funcional e histórico que los generó. La consideración del conjunto de la ciudad como entidad es la única vía para reconocer el papel de dichos elementos en la cultura local y entender que la identidad arcense es el resultado de una construcción material y cultural progresiva a lo largo de la historia.

Cada elemento arquitectónico y cada espacio urbano (estructura viaria, arquitectura vernácula, espacios libres, relación territorial) es un vestigio que narra una parte de la historia de la ciudad y contribuye a la construcción de su identidad. Los elementos monumentales se encuentran inseparablemente ligados a este sustrato urbano y territorial, así como a los aspectos inmateriales que confieren coherencia y orden al conjunto. Todos ellos definen en Arcos de la Frontera: la morfología urbana, la significación histórica, y los valores históricos y artísticos.

Fundamento Conceptual de la Propuesta de Protección

La propuesta de protección integrada en el presente Avance del Plan de Ordenación Urbanística (POU) se fundamenta en una concepción de la ciudad misma como hecho patrimonial, concepto que unifica las dimensiones urbanísticas y culturales. Este paradigma es el punto de partida metodológico para la identificación de los elementos susceptibles de protección.

En el proceso de catalogación, se prioriza la identificación de los valores derivados de la contribución del elemento a la construcción de la ciudad, tanto desde una perspectiva morfológica, histórica como cultural, en igual o mayor medida que sus cualidades materiales y formales intrínsecas. El peso específico de estos valores basculará, en cada caso, hacia la vocación del elemento por su contribución al sistema urbano.

Bajo esta visión integradora, la ciudad se erige como el auténtico sujeto de protección. La identificación de los valores históricos, artísticos, morfológicos y testimoniales de sus partes se subordina al referente del conjunto, confiriendo sentido a la protección individual.

Criterios para la Gestión Patrimonial: Autenticidad, Integridad, Legibilidad y Sostenibilidad

La adopción de este enfoque integral garantiza los siguientes factores clave para la gestión y la transmisión del legado patrimonial:

A. Autenticidad

La autenticidad, según los postulados del Documento de Nara (ICOMOS, 1994), se refiere al grado de veracidad y credibilidad de los valores de un bien. Esto requiere que la catalogación no se vincule a un momento histórico específico, sino que reconozca el proceso de construcción histórica de la identidad. Dicha exigencia demanda una comprensión integral e integrada del patrimonio que contemple la complejidad espacial y temporal, tanto de los elementos como de sus interrelaciones.

B. Integridad

La integridad se define como el grado en que los elementos y valores mantienen un carácter unitario e intacto. En el contexto de una ciudad viva, este factor debe incorporar la permanente evolución y adaptación histórica como una de sus señas de identidad. A pesar de las alteraciones materiales puntuales, la identidad de Arcos de la Frontera se mantiene coherente y reconocible, unificada por la singularidad de sus condicionantes de origen. La conservación de los valores de la ciudad depende del mantenimiento de una proporción significativa de los elementos esenciales y de las relaciones y funciones dinámicas que son cruciales para su carácter distintivo.

C. Legibilidad

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

La legibilidad es la capacidad intrínseca y extrínseca de los elementos patrimoniales para transmitir (hacer explícitos) al observador los significados e identidad implícitos. Es fundamental garantizar que los valores sean fácilmente aprehendidos por la sociedad y que el mensaje transmitido sea único y coherente, tanto a nivel individual como de conjunto (el paisaje urbano). La legibilidad se vincula a las características de autenticidad e integridad y a una capacidad didáctica que puede ser potenciada. Por ello, el entorno de protección de los bienes adquiere una importancia crítica, al ser el contexto necesario para su comprensión integral.

D. Sostenibilidad

La sostenibilidad concierne a la necesidad de compatibilizar la protección del patrimonio y su legado a futuras generaciones con su uso y aprovechamiento en el presente, articulando el patrimonio cultural como valor y recurso. La meta de la conservación debe ser el aprovechamiento social (económico, moral, social, intelectual), un aprovechamiento que debe gestionarse para mitigar los riesgos de conservación. La sostenibilidad se aplica a todas las funciones urbanas (residencia, comercio, administración, turismo). Es imperativo proporcionar a los agentes vinculados a la gestión de la ciudad histórica los medios para reconocer sus valores y conciliar el derecho al bienestar de los habitantes con la conservación del patrimonio cultural. La preservación patrimonial no es un fin en sí misma, sino un medio para la transmisión de significados, conocimientos e identidades e implicar a la sociedad en su mantenimiento.

Los factores de autenticidad, integridad, legibilidad y sostenibilidad son, por tanto, los pilares que garantizarán que los valores patrimoniales de Arcos de la Frontera puedan ser transmitidos y reconocidos adecuadamente por la sociedad.

4.4.3 AVANCE A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, DE ELEMENTOS SINGULARES Y DE ESPECIES Y ESPACIOS VEGETALES

El diagnóstico de los problemas territoriales exige una profunda reflexión sobre la idoneidad técnica y procedimental de incorporar las determinaciones específicas correspondientes al Bien de Interés Cultural (B.I.C.) del Conjunto Histórico en el cuerpo del Plan de Ordenación Urbanística (POU).

Esta disyuntiva se articula en dos alternativas, ambas sustentadas en la habilitación prevista en los Artículos 77 y 78 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022).

- La primera estrategia, consistente en la inclusión directa de las determinaciones en el POU, posibilitaría la integración de la tutela patrimonial en un marco urbano de amplio espectro, único y coherente, evitando la formulación y tramitación de nuevos documentos urbanísticos *ad hoc*.
- La segunda alternativa consiste en la remisión de la elaboración de un Catálogo o instrumento independiente, tal como permite el Art. 78.e).2º, facilitaría la tramitación y aprobación del POU al descondicionar su proceso de la complejidad inherente a la tutela pormenorizada del B.I.C., si bien esto obligaría a la formulación y tramitación posterior (o simultánea) de un documento específico que aborde la identificación, delimitación y el establecimiento de las determinaciones de protección específica.

La decisión deberá ponderar la eficiencia procedimental frente a la integralidad del marco regulatorio, conforme a la obligación de identificar los bienes y establecer determinaciones para su conservación dispuesta en el Art. 78.e).1º y 2º del citado Reglamento.

La identificación de los bienes con singular protección (Art 75.5 REGLISTA) se ha descrito en el apartado INTRODUCCIÓN. El Avance a la protección del patrimonio definirá, por tanto, una protección pormenorizada de los elementos que hayan de ser protegidos por el presente Plan de Ordenación Urbana, que según Artículo 78 REGLISTA (de *La ordenación urbanística detallada),* establece que en primer lugar, se requiere la delimitación precisa de los elementos patrimoniales y, cuando proceda, de sus áreas de amortiguamiento o entornos de protección. Posteriormente, resulta necesario establecer un conjunto de normas de carácter general orientadas a garantizar la conservación, protección y mejora de dichos bienes.

El Avance para la Protección del Patrimonio se establece en en la planificación urbanística con un doble objetivo principal:

- Inventario exhaustivo: Identificar y documentar la totalidad de los elementos configuradores del patrimonio en el núcleo urbano principal y en el resto del término municipal (edificaciones, espacios libres, elementos singulares y yacimientos arqueológicos).
- Regulación de Intervenciones: Establecer un régimen restrictivo y requisitos específicos para cualquier intervención u obra, modulando la alteración en función de la valoración específica otorgada al bien (interés histórico, arquitectónico, artístico, tipológico, etnológico, arqueológico, etc.).

La esencia de este avance reside en la protección y conservación integral de las manifestaciones culturales históricas de Arcos. Se caracteriza por un modelo de protección unificado donde a un mismo elemento pueden asignarse múltiples valores patrimoniales (histórico-artístico, arquitectónico, etnológico, arqueológico) sin exclusión. De esta forma, el Patrimonio Arquitectónico se entiende como un elemento de estudio integrador que subsume al Patrimonio Arqueológico y Etnológico, reflejando su riqueza en el municipio.

II. Marco Legislativo y Fuentes de Información

A. Legislación de Referencia (Vigente)

La elaboración y las determinaciones del Avance se fundamentan en la legislación patrimonial y urbanística vigente, destacando:

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA). (Define el Patrimonio Etnológico en su Artículo 61 y exige la inclusión de los bienes del Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz - CGPHA - y B.I.C. en los planeamientos, Art. 29).

Legislación urbanística vigente para la integración y desarrollo del Avance en el Plan General.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Fuentes de Identificación

Para garantizar la máxima exhaustividad, la documentación se ha basado en la revisión y actualización de inventarios previos (Plan Especial de 2007, Carta Arqueológica de 2009, SIPHA, Inventario de Cortijos y Lagares, etc.), complementada con un exhaustivo trabajo de campo.

4.4.3.1 NIVELES DE PROTECCIÓN

CRITERIOS

El documento parte de la identificación de los Monumentos declarados o incoados como Bien de Interés Cultural y de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, junto con los edificios monumentales y significativos de Arcos de la Frontera. Se integran además edificaciones residenciales, dotacionales, industriales y comerciales con interés arquitectónico o tipológico, así como obras de ingeniería civil y militar, arquitectura tradicional y elementos singulares que merecen atención patrimonial. Sobre esta base se establecen los criterios que permiten determinar, desde una perspectiva urbanística, qué inmuebles deben someterse a protección específica. Dichos criterios atienden: (1) a la forma y aspecto del edificio, definidos por estructura, volúmenes, estilo y materiales; (2) a su relación con el entorno natural o urbano; (3) a la forma urbana derivada de la trama y el parcelario; (4) a la evolución histórica de sus funciones; (5) al mantenimiento de usos tradicionales compatibles; (6) a la integridad del inmueble o de sus partes significativas; (7) a su configuración tipológica y soluciones constructivas; (8) a los elementos vinculados a actividades industriales; y (9) a las infraestructuras de comunicación e ingeniería hidráulica asociadas.

Con arreglo a estos criterios, se realiza una protección diferenciada del patrimonio exterior al Centro Histórico, por tener unos requerimientos y directrices desiguales a los del CH, y que se estructura en cinco niveles de protección, determinados por los valores identificados y por el grado de intervención admisible, sin perjuicio de las determinaciones particulares contenidas en la ficha de cada bien. Las edificaciones calificadas como patrimonio arquitectónico y etnológico acceden directamente al nivel máximo, mientras que el resto de la arquitectura doméstica y etnológica se ha analizado mediante reseñas que han permitido definir dos niveles adicionales de protección. Asimismo, se incorpora un cuarto nivel destinado a resaltar elementos con relevancia singular en la configuración de la imagen urbana o rural.

En paralelo, el informe considera la protección del arbolado singular y de los conjuntos vegetales de interés, dada la diversidad de especies autóctonas y alóctonas presentes en el municipio y sus valores científicos, históricos o culturales. La valoración de estas especies se basa en: (1) su dendrometría, cuando destacan en edad o dimensiones; (2) su forma, cuando presentan un porte excepcional; (3) su interés histórico, cultural o social; y (4) su rareza botánica en relación con la vegetación potencial del entorno. Para los conjuntos arbóreos se atiende también a: (1) la superficie mínima —que en estos casos no puede ser inferior a 100 m²—; (2) su impacto paisajístico; (3) su función social como espacio de uso público; y (4) la presencia de especies protegidas que exigen preservar el entorno.

Ante las amenazas que pesan sobre este patrimonio —tales como talas, vandalismo, obras públicas, incendios, enfermedades o fenómenos climáticos extremos— el documento propone su protección y conservación activa mediante labores continuas de mantenimiento y gestión. De ello deriva un quinto nivel específico de protección para el arbolado y sus conjuntos, que completa el sistema general de protección aplicable en el planeamiento urbanístico.

NIVELES DE PROTECCIÓN

La asignación de niveles de protección, permite, en cada caso, la ejecución de un determinado tipo de obras, tanto más conservadoras cuanto mayor es la protección, y más permisivas para las operaciones de rehabilitación, recuperación y uso cuanto menor es el nivel determinado. En definitiva, se apuesta por una política de protección del patrimonio, tanto en sus aspectos monumentales y de singularidad de sus elementos puntuales, como en cuanto a la cualificación general de la imagen urbana o rural del asentamiento. La tutela que se establece sobre los elementos a proteger mantiene unas cautelas propias de su marco de análisis y diagnosis, proporcionando criterios suficientemente precisos para la regulación de las intervenciones que deban realizarse sobre los estos elementos mediante las condiciones individualizadas de protección o intervención sobre ellos.

En la clasificación que establecemos se entienden la zona del Conjunto histórico y del exterior a este, como realidades diferenciadas. Así pues, el documento está formado por los apartados siguientes:

- **En el Conjunto histórico**, se podrá clasificar a su vez en tres secciones:
  - Catálogo de Patrimonio Arquitectónico
  - Catálogo de Elementos
  - Catálogo de Especies y Espacios Vegetales
- **En el exterior del Conjunto Histórico**, se clasificará también en tres secciones:
  - Catálogo de Patrimonio Arquitectónico
  - Catálogo de Elementos
  - Catálogo de Especies y Espacios Vegetales

Se produce, de esta manera, un salto cuantitativo y cualitativo en el marco de las estrategias de intervención, basado tanto en el mayor acercamiento del análisis efectuado, como en un esfuerzo por el reconocimiento de un mayor número de elementos, que desde diversas ópticas, son merecedores de protección específica. Se describen a continuación, los tipos de inmuebles, elementos singulares o especies que componen los **5 niveles de protección**:

- **Nivel A,** de Protección Singular**:** recoge el patrimonio arquitectónico del municipio, como se menciona anteriormente, siendo éste, el Nivel de máxima protección. Corresponde pues a aquellos inmuebles que poseen cualificación equiparable a los monumentos o bienes de interés cultural, (B.I.C) ya sea de índole general o local, como la Iglesia de Santa María de la Asunción, los restos de Murallas, Fortificaciones, el Castillo, etc., así como las edificaciones Incoadas o Inscritas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.), como la Fuerte Torrejón, la Torre Casablanca, o la Torre Castillejo, entre otros.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

- **Nivel B,** de Protección Integral**:** constituido por edificaciones de distinta calidad constructiva y perfección del modelo pero que se caracterizan por poseer cualidades morfológicas, tipológicas y estilísticas que corresponden a una arquitectura culta que sigue modelos derivados de la gran arquitectura doméstica tradicional y que hace necesaria la protección integral de sus estructuras y elementos fundamentales. En gran parte, se trata de variaciones del tema de la casa-patio, caracterizada por la secuencia de acceso zaguán patio-escalera, con o sin galerías en la planta superior y en muchos de los casos, acompañada de un jardín o huerto trasero.

  Además de la arquitectura residencial, este grupo incluye también edificios singulares cuyas características, valor actual, o deterioro formal, no los hacen equiparables al primer Nivel A pero son edificaciones de especial interés, normalmente de usos característicos agrario, industrial o etnológico, como cortijos, haciendas o molinos.

  El análisis de los elementos integrantes de este grupo, revela la necesidad de distinguir entre diferentes soluciones, de acuerdo a la importancia de los inmuebles incluidos en los mismos y en cuanto a su perfección como modelo y elementos que los integran, o las modificaciones que en los mismos se han llevado a cabo. Con este criterio se han construido, pues, dos **subniveles, B1** y **B2.**

- **Nivel C,** de Protección Ambiental**:** lo componen aquellos edificios y construcciones, en los que se reconoce un valor individual de notable interés tipológico o ambiental. Estos edificios, sin ser monumentales ya que no alcanzan el carácter singular de los inmuebles calificados en los niveles de protección A y B, son representativos en Arcos de la Frontera ya que muestran el modo de hacer arquitectura en una determinada época, mereciendo ser conservados por el mantenimiento de su tipología, ya sea residencial, dotacional, industrial o vernácula.

  La mayor parte de las edificaciones incluidas en este Nivel C, de protección tipológica o ambiental, poseen un valor histórico, incorporándose de esta forma a la memoria colectiva de la comunidad arcense por participar de una época o contexto socioeconómico que forma parte del recuerdo de la historia local. Por ello se entiende que el valor histórico es una manifestación del valor cultural.

  Es decir, reúne los inmuebles, en general de arquitectura doméstica, que cualifican el espacio urbano al que pertenecen, o resultan ejemplos interesantes de una tradición local de modos de habitar. En este grupo se encuadran modelos de vivienda familiar, así como casas de vecinos u otras agrupaciones de viviendas en torno a patios o espacios comunes. Elementos como los zaguanes comunes de acceso, o la escalera lateral descubierta forman parte de la tradición del lugar.

- **Nivel Elementos:** asignado a aquellos elementos, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, no alcanzan el carácter singular, pero los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos o formas de habitar tradicionales, o por contar con una significación especial en la configuración de la imagen urbana.

  Con respecto a la imagen rural, componen también este nivel, diferentes obras de ingenierías, edificios de almacenamiento, restos fabriles significativos y fuentes.

- **Nivel Vegetal:** es el asignado al patrimonio arbóreo susceptible de riesgos y amenazas de carácter antropológico o climático. De este modo se procura la protección y conservación de aquellas especies y conjuntos de especies que por sus características especiales deben de tener una protección especial.

Se pueden sintetizar los niveles de protección anteriormente descritos en la siguiente clasificación:

Clasificación de Elemento	Nivel de Protección	Tipología/Alcance
Edificaciones	Nivel A	Protección Singular
	Nivel B (B1 y B2)	Protección Integral
	Nivel C	Protección Tipológica
Elementos Singulares	Nivel E	Protección de Elementos Singulares
Protección Vegetal	Nivel V	Espacios y Especies Vegetales (Catálogo de Árboles y Conjuntos Singulares)
Patrimonio Etnológico	Grado de Protección Específico	Integración de medidas derivadas, enfocado en bienes vinculados a usos tradicionales (crianza de vinos, agricultura, ganadería, molinos, etc.).
Bienes BIC sin Restos	Medidas para la Recuperación	Se mantienen en el Catálogo, aunque hayan desaparecido, con el fin de plantear su recuperación.

4.4.4 AVANCE A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CENTRO HISTÓRICO DE ARCOS (CHA)

El conocimiento y la comprensión de la identidad cultural de las sociedades confieren al patrimonio arqueológico un papel esencial como testimonio de actividades y procesos históricos que han perdurado en el tiempo. Su protección, junto con una adecuada gestión y puesta en valor, resulta imprescindible para profundizar en la comprensión del pasado y para asegurar que su legado pueda ser interpretado y aprovechado por las generaciones presentes y futuras.

El Plan Vigente distingue distintos niveles de protección arqueológica en función de la ubicación y naturaleza de los bienes. En el ámbito incluido dentro del Conjunto Histórico se establecen zonas específicas de protección, a cada una de las cuales se asigna un nivel de protección y un conjunto de medidas orientadas a la conservación, investigación y puesta

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

en valor del patrimonio existente, así como las cautelas arqueológicas aplicables según el tipo de intervención urbanística prevista.

En el resto del término municipal, la regulación se rige por lo establecido en la Carta Arqueológica Municipal de 2009, que recoge 119 yacimientos documentados en el SIPHA, junto con otros identificados con posterioridad. Cada yacimiento cuenta con una ficha detallada sobre su estado de conservación, accesibilidad, actuaciones permitidas y prohibidas, intervenciones arqueológicas realizadas, factores de riesgo y propuestas de protección, conservación, investigación y difusión, constituyendo un instrumento fundamental para la gestión y salvaguarda del patrimonio arqueológico local.

CRITERIOS DE CATALOGACIÓN_CHA

Se considera Patrimonio Arqueológico el conjunto de bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, incluidos los de naturaleza arqueológica, paleontológica o geológica vinculados a la historia, y a los orígenes del ser humano, con independencia de su estado de extracción o de si se localizan en superficie o en el subsuelo. Todos ellos quedan sometidos al régimen jurídico previsto en la legislación de Patrimonio Histórico aplicable.

La investigación de este patrimonio, cuando implique prospecciones o excavaciones, puede ser ordenada por la administración autonómica competente en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia, siguiendo los procedimientos legalmente establecidos. Los hallazgos que se produzcan quedarán igualmente sometidos a la normativa de Patrimonio Histórico.

En Arcos de la Frontera, la protección del patrimonio arqueológico se articula a través del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, que define una zonificación específica con distintos niveles de protección y establece medidas de conservación, investigación y puesta en valor, además de las cautelas que deben observarse en función de las intervenciones urbanísticas previstas. También quedan protegidos los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y aquellos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

La delimitación de zonas específicas de protección implica la identificación de áreas donde se aplican medidas concretas de conservación y protección arqueológica. Las áreas situadas fuera de estas delimitaciones carecen por ahora de una propuesta de zonificación suficientemente fundamentada y se rigen por el principio de hallazgo casual, aplicándose en estos casos el régimen previsto en la legislación de Patrimonio Histórico.

NIVELES DE PROTECCIÓN_CHA

Para todos los inmuebles incluidos en el Catálogo general de bienes protegidos del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que se estimen convenientes para acometer cualquier tipo de intervención sobre los mismos. Estas cautelas vendrán determinadas por los diferentes niveles de protección establecidos en función de la zonificación arqueológica y el tipo de obras a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

Los inmuebles o solares existentes en el interior de la zona grafiada delimitada como Conjunto Histórico, atenderán a la normativa establecida en los Niveles de Protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad de Arcos de la Frontera. Se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Áreas de Reserva Arqueológica o Conservación Preferente.
- Nivel de Protección Arqueológica I: protección arqueológica máxima.
- Nivel de Protección Arqueológica II: protección arqueológica normal.
- Nivel de Protección Arqueológica III: protección arqueológica cautelar.

EXTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO (EXT)

La protección del Patrimonio Arqueológico situado fuera del Conjunto Histórico se fundamenta en la Carta Arqueológica Municipal de Arcos de la Frontera, redactada en 2009 por la arqueóloga María José Richarte García. Este documento tiene como finalidad principal garantizar la adecuada tutela del patrimonio arqueológico del municipio y constituir una herramienta eficaz para su gestión. Para ello fija una serie de objetivos, entre los que destacan la identificación de los elementos patrimoniales susceptibles de investigación arqueológica y la evaluación de su estado de conservación; el diagnóstico de las actuaciones que pueden afectar a su preservación, especialmente en un contexto de notable expansión urbanística tanto en la ciudad como en sus núcleos rurales asociados, muchos de los cuales se encuentran en áreas de elevado potencial arqueológico; y la integración de este patrimonio en los procesos de transformación territorial y urbana, proponiendo medidas que aseguren no solo su protección y conservación, sino también su investigación y difusión.

La Carta Arqueológica se estructura en varios bloques. El primero recoge los aspectos introductorios y metodológicos, incluyendo la información relativa a la adjudicación de la revisión del documento, los objetivos perseguidos y la justificación de su elaboración. El segundo bloque se centra en la delimitación de los ámbitos de protección, apoyándose en una aproximación al medio natural, la realización de estudios preliminares, la revisión histórica del desarrollo de la investigación arqueológica en el municipio desde los siglos XVIII y XIX hasta la actualidad, y una valoración del estado de dichas investigaciones. También analiza los factores de riesgo que pueden afectar al patrimonio y revisa la normativa vigente, estableciendo los correspondientes niveles de protección.

El último bloque desarrolla las propuestas de tutela y gestión, identificando las carencias de conocimiento detectadas en el territorio y proponiendo líneas de investigación destinadas a subsanarlas. Asimismo, recoge las actuaciones necesarias para garantizar la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico existente. El documento se completa con fichas individualizadas de los yacimientos y diversos planos que aportan la información gráfica correspondiente al contenido de la memoria.

En el presente Avance se asumen los criterios de la CAM, para los yacimientos ubicados en el ámbito del POU.

METODOLOGÍA CARTA ARQUEOLOGICA MUNICIPAL

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

La elaboración de la Carta Arqueológica Municipal de Arcos de la Frontera requirió una exhaustiva recopilación de información historiográfica, bibliográfica y arqueológica, organizada en diversas bases de datos. Se revisó la bibliografía local y se catalogaron 73 intervenciones arqueológicas previas, complementando lagunas documentales con el Sistema de Información del Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA).

Paralelamente, se recopilaron fuentes cartográficas, históricas, gráficas y fotográficas de archivos municipales y provinciales, valorando su cronología y aportación al conocimiento arqueológico. Se creó además una base de datos de bienes muebles, registrando ubicación, hallazgo, estado de conservación y referencias bibliográficas. Esta información permitió revisar el catálogo municipal de yacimientos, integrando datos de Arqueos, SIPHA, el planeamiento urbanístico anterior y los inventarios históricos de Miguel Mancheño y Olivares.

Toda la información se sistematizó mediante fichas individualizadas según modelo SIPHA, incluyendo denominación, códigos, localización, cronología, tipología, delimitación, descripción, estado de conservación, parcelas, propietarios, normativa aplicable y referencias documentales, junto con planos y evaluaciones sobre conservación, accesibilidad, riesgos y medidas de protección, investigación y difusión. Además, se elaboró una aproximación a la historiografía arqueológica local y una caracterización histórica del municipio.

Finalmente, se evaluó el estado de conservación de los yacimientos y los factores que lo afectan, incluyendo transformaciones urbanas, infraestructuras y condicionantes naturales. Sobre esta base se delimitan los ámbitos y niveles de protección, se analiza el marco normativo y se establecen propuestas de tutela y gestión en dos escalas: micro, para cada yacimiento, y macro, para unidades territoriales y espacios históricos, orientadas a investigación, protección, conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico municipal.

CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

La delimitación de las entidades arqueológicas y sus niveles de protección en Arcos de la Frontera se basa en las propuestas de la Consejería de Cultura reflejadas en la Memoria de la Carta Arqueológica Municipal. Se distinguen cinco áreas principales:

- Áreas de Protección Integral: Conservación estricta de estructuras emergentes consideradas Bienes de Interés Cultural, como torres, murallas, edificaciones civiles o religiosas y elementos hidráulicos. Incluyen Sierra Aznar, Sierra Barranco I, Castillejos, Cerro de Plaza de Armas, Torre y Batería del Cerro del Fuerte, y todas las torres medievales del término.
- Áreas de Integración de Elementos Arqueológicos Conservados: Conservación preferente con posibilidad de intervenciones para protección y puesta en valor, evitando impactos de obras o movimientos de tierra. Agrupa los mismos BIC que las áreas anteriores: Sierra Aznar, Sierra Barranco I, Castillejos, Cerro de Plaza de Armas, Torre y Batería del Cerro del Fuerte.
- Áreas de Intervención y Conservación Bajo Cimentación o Sobre la Rasante: Zonas donde la puesta en valor inmediata no es viable, pero se requiere protección de elementos históricos como cuevas, construcciones megalíticas, fuentes, pozos o edificios religiosos. Incluye Liche, Sierra Gamaza, El Albardén, Cueva del Higueral, El Jadramil, Las Valderas, El Santiscal, Ermita de la Fuensanta, El Cañuelo, El Juncoso, El Torongil, Alperchite, Rancho de la Mamola, La Matilla-Hornillo, El Convento y Casablanquilla.
- Áreas de Intervención Arqueológica con Posible Remoción de Restos: Zonas con presencia arqueológica conocida que requieren intervenciones preceptivas (sondeos, prospecciones geofísicas o magnéticas), ajustando la cota de afección a la investigación. Comprende yacimientos no incluidos en otras categorías y áreas urbanas o urbanizables como Las Palomas–Casa de la Trini, Casinas, Casa Colorá–La Matancilla, Cerro de la Horca y Matite–Las Abiertas.
- Áreas Destinadas a Otras Labores de Documentación Arqueológica: Zonas donde se presume la existencia de restos sin ubicación precisa, sujetas a prospecciones, controles de movimientos de tierra o estudios geotécnicos. Incluye Silos del Torrejoncillo, Cerro del Guijo, Minas del Señor del Perdón, Carretera Aznar–Las Abiertas, y áreas del Anexo 2 de la Carta Arqueológica con indicios históricos no confirmados.

Por criterios de unificación, se hereda esta clasificación para el presente Avance, aún teniendo en cuenta que muchos de los yacimientos anteriormente enuncionados están fuera del ámbito del POU.

NIVELES DE CATALOGACIÓN

El estado de conservación de los yacimientos arqueológicos en Arcos de la Frontera puede considerarse, en términos generales, deficiente, debido a la combinación de factores naturales, antrópicos y administrativos. Entre estos destaca la falta de control por parte de las administraciones, que ha permitido intervenciones en zonas protegidas sin los trámites arqueológicos preceptivos, así como el incumplimiento de la normativa municipal de protección de entidades arqueológicas.

Para su análisis, los yacimientos se clasifican en cuatro grados de conservación:

- Grado 1: afectaciones superficiales por erosión, bioturbación o labores agrícolas;
- Grado 2: daños en profundidad por agentes naturales y antrópicos, exposición de estructuras soterradas y contaminación superficial;
- Grado 3: yacimientos con destrucción significativa de niveles o estructuras, así como aquellos parcialmente inundados o utilizados como vertederos; y el
- Grado 4: áreas totalmente destruidas por obras, infraestructuras o inundaciones, donde la información histórica es irrecuperable.

Asimismo, se considera la conservación heterogénea para aquellos yacimientos que presentan distintos grados de afectación en función de su extensión o de la incidencia desigual de factores de riesgo. Esta tipología permite una valoración más precisa de la preservación de cada enclave y orienta las actuaciones de protección y gestión necesarias para su salvaguarda.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.4.5 SÍNTESIS DE AVANCE DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO:

Se resume en la siguiente tabla el Avance de la protección del patrimonio anteriormente descrito, junto

Patrimonio Arquitectónico	A	CHA_A
	B1	CHA_B1
	B2	CHA_B2
	C	CHA_C
Elementos	E	CHA_E
Elementos Vegetales	V	CHA_V
Patrimonio Arquitectónico	A	EXT_A
	B1	EXT_B1
	B2	EXT_B2
	C	EXT_C
Elementos	E	EXT_E
Elementos Vegetales	V	EXT_V
Protección del Patrimonio Arqueológico en el Conjunto Histórico	Áreas de Reserva Arqueológica o Conservación Preferente	CHA_ARA
	Nivel de protección Arqueológica I	CHA_NIV_I
	Nivel de protección Arqueológica II	CHA_NIV_II
	Nivel de protección Arqueológica III	CHA_NIV_III
Protección del Patrimonio Arqueológico en el Exterior del Conjunto Histórico	Grado 1	EXT_GR_I
	Grado 2	EXT_GR_II
	Grado 3	EXT_GR_III
	Grado 4	EXT_GR_IV

4.5 LA REGULACIÓN DE LOS USOS. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO

El presente documento establece las determinaciones relativas a la clasificación y regulación de usos urbanísticos, distinguiendo entre usos globales, pormenorizados y compatibles, de conformidad con las denominaciones asumidas por la LISTA y su Reglamento General.

4.5.1 DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN DE USOS

4.5.1.1 USO GLOBAL

El uso global de una zona de suelo urbano (o de un ámbito de actuación de transformación urbanística) es aquel que caracteriza el ámbito por ser mayoritario en términos de edificabilidad.

- Asignación Múltiple: Conforme al Reglamento General de la LISTA, el instrumento de ordenación urbanística puede asignar a una zona o ámbito dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso principal o todos ellos en igual proporción, según lo establezca el instrumento.

- Usos Globales Reconocidos por el POU: El Plan de Ordenación Urbanística (POU) reconoce, de acuerdo con el Reglamento General de la LISTA, los siguientes usos globales:

    - RESIDENCIAL
    - TURÍSTICO
    - SERVICIOS
    - PRODUCTIVO
    - DOTACIONAL

4.5.1.2 USO PORMENORIZADO

Es aquel que el instrumento que establece la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.

4.5.1.3 USO COMPATIBLE

Es aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito.

4.5.2 USOS PORMENORIZADOS Y SU INTEGRACIÓN EN USOS GLOBALES

El presente Avance de POU para Arcos de la Frontera persigue mantener la regulación básica, ajustándose a las definiciones y sistematización de usos globales del Anexo del Reglamento General de la LISTA. El documento completo del POU establecerá la definición y regulación detallada de los siguientes usos pormenorizados:

4.5.2.1 USO GLOBAL RESIDENCIAL

Destino principal: proporcionar alojamiento permanente a las personas.

- Usos Pormenorizados:

a) Residencial vivienda unifamiliar:

- En régimen libre o de protección pública.
- Definición General: Unidad residencial en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público, con implantación en edificio aislado.
- Régimen Especial (Condominio de Unifamiliares - CU): Conjunto de edificaciones aisladas sobre una misma parcela o integradas en un solo edificio agrupadas horizontalmente, con acceso exclusivo e independiente desde vía o espacio libre público o a través de espacio comunitario. El régimen jurídico del CU debe garantizar:
    - La imposibilidad de disposición independiente de las subparcelas de viviendas y la subparcela común (si existe).
    - Acceso a suelo público y continuidad física de la superficie común (si existe), para seguridad y accesibilidad a las subparcelas.

b) Residencial vivienda plurifamiliar:

- En régimen libre o de protección pública.
- Vivienda situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares, con posible acceso desde espacios comunes.

4.5.2.2 USO GLOBAL TURÍSTICO

Uso atribuido de forma mayoritaria o dominante (superior al 50% de la edificabilidad total para alojamientos turísticos) o por actividades deportivas con incidencia turística.

- Usos Pormenorizados:
    - a) Establecimientos Hoteleros: Destinado a proporcionar alojamiento temporal con prestación de servicios. Se remite a la normativa sectorial vigente (Decreto 47/2004 o norma sustitutoria).
    - b) Apartamentos Turísticos: Conjuntos de unidades de alojamiento gestionadas directa y exclusivamente por un único explotador turístico, regulados por normativa sectorial (Decreto 194/2010 o norma sustitutoria).

Nota: No se incluyen las viviendas o apartamentos cedidos en alquiler para uso turístico ocasional. Es de aplicación preferente la Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía, o norma que la sustituya.

    - c) Actividades con incidencia en el ámbito turístico: Balnearios, spas, campos de golf/polo, parques temáticos/acuáticos/zoológicos/botánicos o similares.

4.5.2.3 USO GLOBAL SERVICIOS

Engloba actividades destinadas a la realización y prestación de servicios al público de carácter personal, profesional, administrativo, comercial, recreativo, sanitario, docente, deportivo con ánimo de lucro, y similares.

- Usos Pormenorizados:
    - a) Comercio: Suministro directo de mercancías al público (ventas al por menor).
        - Pequeño comercio: Superficie de exposición y venta individual o agrupada menor o igual a 500 M2 brutos (construida).
        - Mediano comercio: Superficie de venta individual o agrupada entre 500 m2 brutos y 2.500m2 útiles.
    - b) Oficinas: Prestación de servicios administrativos privados, técnicos, financieros, etc., así como academias de cursos no oficiales. Incluye funciones de oficina asociadas a otras actividades principales que consuman un espacio propio e independiente.
    - c) Recreativo y Espectáculos Públicos: Ofrecer situaciones de ocio, diversión, esparcimiento, o espectáculos públicos. Se incluyen, conforme al Decreto 78/2002 (o norma sustitutoria): Establecimientos de Juegos, Recreativos, Deportivos (solo gimnasios), Hostelería, y Esparcimiento.
    - d) Gran Superficie Minorista: Suministro directo de mercancías al público (ventas al por menor) con superficie de venta individual o agrupada superior a 2.500 M2 útiles.

4.5.2.4 USO GLOBAL PRODUCTIVO

Comprende actividades económicas destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos y mercancías.

- Usos Pormenorizados:
    - a) Industria y Almacenamiento: Obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones ligadas a la principal como reparación, guarda, depósito y almacenaje de productos acabados.
    - b) Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes: Expendio al público de combustibles hidrocarburantes, con posible prestación de otros servicios o suministros para vehículos.

4.5.2.5 USO GLOBAL DOTACIONAL

Uso que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales, servicios propios de la vida urbana, recreo y esparcimiento, así como para el desarrollo de la movilidad y las infraestructuras y servicios técnicos. Aplica a ámbitos tanto públicos como privados.

- Usos Pormenorizados:
    - a) Equipamientos comunitarios: Instalaciones y servicios para la actividad colectiva.
        - Básicos: Docente, deportivo, sanitario, asistencial, social, cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos.
        - De gestión: Administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones.
    - b) Espacios libres y zonas verdes:
        - Espacios libres: Plazas, áreas peatonales, áreas de juegos.
        - Zonas verdes: Parques y jardines con vegetación y superficie permeable, con funciones ambientales.
    - c) Movilidad: Redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera/ferrocarril/bici), áreas logísticas, intercambiadores, centros de transportes.
    - d) Infraestructuras y servicios técnicos: Redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos (abastecimiento, saneamiento, residuos, energía, telecomunicaciones) y servicios técnicos (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos).

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.5.3 CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

4.5.3.1 USOS CARACTERÍSTICOS Y COMPATIBLES

- Los usos globales, salvo determinación específica del POU, admiten como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles aquellos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación del POU.

4.5.3.2 GARANTÍA DE USO MAYORITARIO

De conformidad con el apartado 17 del Anexo del Reglamento General de la LISTA:

a) En las zonas de suelo urbano y ámbitos de actuación de transformación urbanística, debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales asignados a cada zona.

b) En las parcelas, debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el POU para cada parcela detalladamente ordenada.

4.5.3.3 DETERMINACIONES BÁSICAS PARA TODOS LOS USOS PORMENORIZADOS

- Los usos dotacionales públicos son, en general, complementarios del resto de usos asignados.
- La implantación de usos, edificaciones e instalaciones puede condicionarse o impedirse mediante informe técnico municipal (con independencia de la normativa del Plan) si, por su magnitud o características funcionales, plantean necesidades singulares no resolubles en el marco de la ordenación establecida en materias de:
  - Condiciones de ruido, salubridad y ambientales.
  - Condiciones de accesos rodados y peatonales, necesidades viarias y de tráfico.
  - Dotación de aparcamiento.
  - Otras cuestiones que hagan su implantación manifiestamente perturbadora o incompatible.

4.5.3.4 USOS EN SÓTANOS Y BAJO RASANTE

- En general, solo se permiten en sótanos:
  - Instalaciones técnicas al servicio de la edificación.
  - Aparcamientos en cualquier planta de sótano.
  - Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento o a la edificación de la planta baja.
- Se admiten obras de ampliación bajo rasante para atender exclusivamente a determinaciones de normativas de obligado cumplimiento, como las Normas Técnicas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas o la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique ser la única solución posible.

4.5.3.5 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO O LOCAL

- Cada actividad cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
- Para la definición de las condiciones de la edificación, se atenderá a las correspondientes al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante.
- Cuando se admitan usos distintos al residencial (excluidos asimilados o complementarios) en plantas superiores a la primera, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
- En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

4.5.4 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública, y plaza de aparcamiento la que cumple las condiciones para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

4.5.4.1 DOTACIÓN MÍNIMA

La dotación mínima será la establecida por las normas del POU para cada tipo de uso.

- Criterio General (Vivienda): Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100)m2 o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda y, en todo caso, una (1) plaza por cada unidad de vivienda existente.
- Criterio General (Gran Industria): Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2 construidos o fracción. Dichas plazas serán de disposición obligatoria en el interior de la parcela.

4.5.4.2 EXENCIONES Y REDUCCIONES

El POU podrá eximir, reducir o aceptar otras soluciones a la dotación obligatoria de aparcamiento en los siguientes supuestos:

- Obras de Conservación/Rehabilitación: En casos en que la previsión de plazas sea incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble (especialmente en edificios catalogados).
- Denegación de Vado: Si el Ayuntamiento deniega la autorización de vado en calles de tráfico peatonal intenso, esta denegación implicaría la eximente de la dotación obligatoria.
- Otras Circunstancias: Por razones derivadas de las características del edificio, condiciones particulares del uso, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso de vehículos, características del viario o de la parcela, o proximidad a puntos conflictivos.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Requisito: La exención total o parcial requiere un informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado y las medidas correctoras a tomar por la promoción.

4.5.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE USOS PRODUCTIVO Y SERVICIOS

La autorización para la implantación de usos pormenorizados de los usos globales Productivo y Servicios se deberá instruir y resolver garantizando el cumplimiento de los siguientes criterios:

1. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones (Objetivos de Calidad y Criterios Límite de Inmisión).
2. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
3. Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos.
4. Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen.
5. Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior.
6. Análisis de la influencia del tráfico de vehículos generado sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Condicionante: La nueva implantación de estos usos queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico de la norma vigente sobre calidad del aire.

4.5.5.1 ACTIVIDADES EXPRESAMENTE PROHIBIDAS EN ZONAS DE USO GLOBAL DISTINTO AL INDUSTRIAL

En zonas de uso global distinto al Industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades (entre otras):

- Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el POU completo.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos, plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias, textiles y del papel. Instalaciones relacionadas con el caucho.
- Almacenamiento de productos inflamables con carga de fuego ponderada superior a 200 Mcal}/m2
- Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.
- Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados. Fábricas de piensos compuestos.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros. Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.

4.5.6 DEFINICIÓN DEL USO DE ACTIVIDADES ÓPTIM@S PARA ARCOS DE LA FRONTERA

Se definen como Actividades Óptim@s para Arcos de la Frontera aquellas relacionadas con los nuevos sectores de las tecnologías de la información y las comunicaciones, la investigación y el conocimiento, la cultura, la actividad multimedia y el diseño, cuya implantación se considera preferente.

4.5.6.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES ÓPTIM@S

Las actividades deben caracterizarse por las siguientes notas:

- Contener elementos de investigación y desarrollo o utilizar procesos de producción caracterizados por el uso intensivo de medios de nueva tecnología.
- Contribuir a la generación de puestos de trabajos nuevos o proporcionar una alta densidad ocupacional.
- Generar un alto valor añadido.
- Estar directamente relacionadas con la generación, procesamiento y transmisión de información y de conocimiento.
- No ser contaminantes ni molestas y poder desarrollarse en medios urbanos centrales.

4.5.6.2 PROPUESTA DE ACTIVIDADES (A TÍTULO DE APROXIMACIÓN)

- Tecnologías de la Información y las Comunicaciones: Fabricación de productos informáticos/electrónicos/telecomunicaciones, reproducción de soportes, desarrollo informático, radiodifusión, telecomunicaciones, transmisión por cable, Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- Servicios Avanzados Cualificados: Actividades relacionadas con bases de datos, , prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías, suministro de bienes/servicios digitalizados, mantenimiento/reparación de equipos informáticos, otros servicios

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

de telecomunicaciones, servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.

- Centros del Conocimiento y la Cultura: Centros de formación profesional, Universidades, Centros Tecnológicos de Investigación de los Recursos Naturales (HUB), Equipamientos culturales, Asociaciones profesionales, Centros de información/documentación/asesoría, Editoriales y empresas de creación audiovisual, Empresas usuarias intensivas de conocimiento, Actividades artísticas o de gestión cultural.

- Investigación, Desarrollo y Producción en Sectores Emergentes: Actividades relacionadas con las ciencias de la salud y la industrial medioambiental (siempre que se garantice la no producción de riesgos).

4.5.6.3 OBJETIVO ESTRATÉGICO

Esta propuesta busca habilitar actuaciones de renovación parcial y progresiva en los polígonos industriales existentes para favorecer la incorporación de empresas avanzadas. Se propiciará, en parcelas a partir de un cierto tamaño mínimo, el incremento de la edificabilidad en determinados porcentajes.

- Instrumentación Específica: Se pretende posibilitar la renovación de ámbitos parciales de determinados polígonos existentes para la implantación preferente de las Actividades Óptim@s, e incluso otros usos como el hotelero. El POU identificará los polígonos industriales susceptibles de estas iniciativas de modernización y revitalización.

4.6 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LAS PROPUESTAS DEL AVANCE A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD ESTABLECIDOS POR LA LISTA

La Sección 4ª del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para sostenibilidad del territorio de Andalucía se dedica al establecimiento de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, que se concretan en los siguientes:

1. Criterios generales para la ordenación urbanística.
2. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.
3. Criterios de ordenación de las dotaciones.
4. Reservas y estándares dotacionales.
5. Reserva de vivienda protegida

4.6.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

4.6.1.1 VIABILIDAD SOCIAL

Este criterio se centra en asegurar que la ordenación urbana se base en el interés general y la demanda previsible, cumpliendo la función social del suelo. Implica establecer el equipamiento y dotaciones necesarios, tomando medidas contra la especulación y analizando las necesidades derivadas de situaciones de emergencia o planes de emergencia y protocolos operativos. En el presente POU se concreta a través de las siguientes propuestas:

Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.	PLAN DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO Y EL PROYECTO **“ARCOS CIUDAD AMABLE” Y MEJORA ACCESIBILIDAD**
Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada	EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE PROXIMIDAD **SUPERMANZANA**
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE PROXIMIDAD **NUCLEOS RURALES**
	CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES COMUNITARIO
	CREACION PARQUE DE PARKOUR.
	CASA DE LA JUVENTUD DE JEDULA
	ASOCIACIONES DE PENSIONISTAS
	EDIFICIO “SALESIANAS” COMO CENTRO DE DIA MUNICIPAL PARA LOS MAYORES
Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos	**REDUCCION DE VIVIENDAS VACIAS**
	REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, QUE MEJOREN LAS CONDICIONES DE **HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD** Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS, Y QUERESPETEN EL VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL DEL CASCO HISTÓRICO
	TRANSFORMACION URBANA DE LAS BARRIADAS OBSOLETAS, INCORPORANDO NUEVOS USOS Y SERVICIOS, Y FOMENTANDO LA **DIVERSIDAD, LA INTEGRACIÓN Y LA COHESIÓN SOCIAL** DE SUS HABITANTES.
	INFRAVIVIENDA EN EL TERMINO MUNICIPAL, ERRADICANDO LAS SITUACIONES DE INSALUBRIDAD Y MARGINALIDAD, INTERVINIENDO EN LAS ÁREAS DE INFRAVIVIENDA DEL CASCO HISTÓRICO y OFRECIENDO **ALTERNATIVAS HABITACIONALES DIGNAS**..
	CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER como resultado de la incorporación de suelos procedentes de la cesión de suelo.
Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público	**TRANSPORTE PUBLICO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.**

4.6.1.2 VIABILIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Este criterio exige justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad, y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico. Además, requiere la adopción de medidas para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y garantizar la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial	**Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial**
Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.	**PLAN DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO**

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a “AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA” , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

	PUESTA EN VALOR Y PROMOCION DE LA RED DE PATRIMONIO VINCULADA A LOS EDIFICIOS ECLESIÁSTICOS
Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático	**RED PARQUES COMARCALES_PERIURBANOS_URBANOS**
	RED DE ESPACIOS LIBRES KARMEL EN SUELO URBANO
	TRANSFORMACION DE ESPACIOS EN DESUSO UBICADOS EN ENTORNO URBANO Y EN ZONAS VERDES COMO MEDIDA DE AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
	SUMIDEROS CO2
Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada	**YACIMIENTO ARQUEOLOGICO SIERRA DE AZNAR**
Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos	REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA... y QUERESPETEN EL **VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL DEL CASCO HISTÓRICO**
Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público	ARTICULACIÓN **URBANA INTERIOR** CON SISTEMA INTERMODAL DE **VÍAS PECUARIAS**, COMO MÉTODO DE COMUNICACIÓN_ + AMPLIACIÓN DE LA **RED DE SENDEROS Y RUTAS CULTURALES**

4.6.1.3 OCUPACIÓN SOSTENIBLE DEL SUELO

Este criterio busca la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable. Para ello, se debe fomentar el modelo de ciudad compacta priorizando las actuaciones de rehabilitación de la edificación, la regeneración y renovación urbana, y la culminación de actuaciones ya iniciadas frente a nuevos desarrollos.

Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.	**CIUDAD COMPACTA. PREVALENCIA DE CONSOLIDACIÓN DE SU SOBRE ATU**
Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno	**TIPOLOGIA DE MANZANA COMPACTA**
Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos	**REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA**...
	TRANSFORMACION URBANA DE LAS BARRIADAS OBSOLETAS
	CIUDAD COMPACTA. REDUCCION DESARROLLOS PERIURBANOS

4.6.1.4 UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Las actuaciones en este ámbito deben ser compatibles con una **gestión sostenible e integral de los recursos naturales**, especialmente los **hídricos**. Deben basarse en criterios de **eficiencia energética**, dando prioridad a las **energías renovables** y la **valorización de los residuos**.

Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada	**REHABILITACION ENERGETICA_IMPLEMENTACION DE OPTIMIZACIÓN CONSUMO ENERGÉTICO EDIFICIOS MUNICIPALES**
Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos	REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, QUE MEJOREN las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y **EFICIENCIA ENERGÉTICA** de las viviendas...
Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes	**AUTOSUFICIENCIA ENERGETICA RENOVABLE_PLANTA DE GENERACIÓN DE HIDRÓGENO VERDE**
	AUTOSUFICIENCIA HIDRICA_ ABASTECIMIENTO DE AGUA A TODO EL MUNICIPIO CONSORCIO DE AGUAS DE ZONA GADITANA
	FOMENTO COMUNIDADES ENERGETICAS
	MEJORAS EN LA GESTION Y TRATAMIENTO INTEGRAL DE LOS RESIDUOS URBANOS
	ENERGIA RENOVABLE EN SUELOS INDUSTRIALES

4.6.1.5 RESILIENCIA

La resiliencia se define como la **capacidad de la ciudad para resistir una amenaza** y para **absorber, adaptarse y recuperarse** de sus efectos de manera oportuna y eficiente. Esto incluye la **preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas**.

Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial	Proteger y conservar recursos naturales y rurales...
Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático	Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y **adaptados al cambio climático**
Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes	**MEJORA GENERAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS URBANOS**

4.6.1.6 VIABILIDAD ECONÓMICA

Este criterio requiere que todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada justifiquen que disponen de los **recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento**.

Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno	Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a **necesidades contrastadas**...
Favorecer una economía sostenible	**ECONOMIA DE AGLOMERACION (COMARCAL) (LOCALIZACIÓN_URBANIZACIÓN)**
	ECONOMIA AGROPECUARIA
	ECONOMIA SERVICIOS (TURISMO DESESTACIONAL)
	ECONOMIA CUIDADOS
	SECTORES TECNOLOGICOS_ENERGETICOS

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

HUB RECURSOS HIDRICOS
PARQUE COMERCIAL COMARCAL
ACTIVIDAD VV+VA
IMPULSO DE RUTAS GASTRONÓMICAS
HOMOLOGACION DE AULAS PROFESIONALES
PLAN DE SOSTENIBILIDAD TURISTICA EN DESTINO (PSTD), QUE IMPULSE LA TRANSICIÓN HACIA UN MODELO TURÍSTICO MÁS **SOSTENIBLE, COMPETITIVO E INTELIGENTE**
OFICINA DE TURISMO DE ARCOS
RECINTO FERIAL
PROYECTO "KILOMETRO 0" PARA PROMOVER EL CONSUMO DE PRODUCTOS LOCALES
TRANSFORMACION DIGITAL DEL SECTOR COMERCIAL
HUB TECNOLOGICO AGUA

4.6.1.7 GOBERNANZA EN LA TOMA DE DECISIONES

En la planificación territorial y urbanística, este criterio fomenta la **cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado**, así como la **transparencia y el acceso a datos abiertos**.

Una ciudad participada y transparente	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

4.7 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO

Las siguientes tablas relacionan las directrices de diseño y sostenibilidad urbana establecidas en los instrumentos de ordenación (apartados 1 y 2 del texto normativo) con las propuestas específicas del plan de espacios verdes, demostrando su aplicación práctica.

Aplicación de Directrices de Ordenación del Espacio Público Urbano

Estas directrices se centran en la funcionalidad del espacio público, la conectividad y la mitigación del cambio climático.

PROPUESTA DEL PLAN DE ESPACIOS VERDES	CRITERIO DE ORDENACIÓN (ART. 1)	DESCRIPCIÓN Y APLICACIÓN DEL CRITERIO
RED PARQUES COMARCALES / PERIURBANOS / URBANOS	**b) Interconexión de Sistemas de Espacios Libres**	Esta red es la materialización directa del criterio, asegurando la **interconexión** de los sistemas generales y locales de zonas verdes y su conexión con el **entorno periurbano** y el equipamiento supramunicipal.
	a) Fomento de Desplazamientos Peatonales	El diseño de los parques y sus caminos internos debe generar **recorridos peatonales cómodos, seguros y con confort térmico/paisajístico**, impulsando la movilidad no motorizada.
	c) Mitigación del Cambio Climático (Arbolado)	La creación de estos parques asegura la dotación de **arbolado en proporción suficiente** (cumpliendo o superando el estándar mínimo del artículo 82.6.c) para contribuir a la mitigación.
RED DE ESPACIOS LIBRES KARMEL EN SUELO URBANO	**e) Calidad, Seguridad y Accesibilidad Universal**	Esta propuesta se centra en la proximidad. La red garantiza que los espacios libres estén localizados siguiendo el **criterio de proximidad** dentro del tejido urbano, promoviendo su calidad y **accesibilidad universal**.
	d) Reducción del Efecto «Isla de Calor Urbano»	Al ser espacios libres, priorizan el **mantenimiento del suelo natural** o el uso de **pavimentos de alta reflectancia** en las zonas de tránsito, contrarrestando el calentamiento urbano.
TRANSFORMACIÓN DE ESPACIOS EN DESUSO UBICADOS EN ENTORNO URBANO Y ZONAS VERDES	**c) Mitigación del Cambio Climático (Arbolado)**	La transformación de zonas en desuso implica su **ajardinamiento y arbolado**, incrementando la superficie vegetal para la captación de CO_2 y la mejora de la calidad del aire.
	a) Fomento de Desplazamientos Peatonales	Estos nuevos espacios deben ser integrados en las tramas peatonales para crear **recorridos más confortables y seguros** al revalorizar zonas anteriormente degradadas o abandonadas.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Aplicación de Determinaciones para la Sostenibilidad Urbana

Estas directrices se enfocan en la gestión de la vegetación, la permeabilidad del suelo y la extensión de las superficies verdes.

PROPUESTA DEL PLAN DE ESPACIOS VERDES	CRITERIO DE SOSTENIBILIDAD URBANA (ART. 2)	DESCRIPCIÓN Y APLICACIÓN DEL CRITERIO
RED PARQUES COMARCALES / PERIURBANOS / URBANOS	**a) Calidad en el Diseño (Densidad y Especies)**	Se debe garantizar una **densidad mínima de vegetación** y priorizar el uso de **especies autóctonas**, xéricas y de bajo mantenimiento para reducir el consumo de agua y los costes de conservación.
	b) Diseño de Pavimentos	La regulación de los caminos y zonas de estancia dentro de estos parques debe asegurar la **permeabilidad del suelo** para facilitar la infiltración de agua y la aptitud de las áreas para la plantación.
TRANSFORMACIÓN DE ESPACIOS EN DESUSO UBICADOS EN ENTORNO URBANO Y ZONAS VERDES	**b) Diseño de Pavimentos**	Las obras de transformación deben enfocarse en asegurar la **permeabilidad de los pavimentos** para maximizar la capacidad de infiltración de las nuevas zonas verdes creadas a partir de áreas degradadas.
- SUMIDEROS CO2	**a) Calidad en el Diseño (Densidad y Especies)**	Propuesta central para el criterio de densidades de vegetación. Requiere la plantación masiva y eficiente de especies que actúen como **sumideros de CO2**, priorizando las especies de crecimiento rápido y **bajo mantenimiento**.
HUB TECNOLÓGICO AGUA	**a) Calidad en el Diseño (Especies xéricas)**	Implica la investigación y aplicación de estrategias para reducir el consumo hídrico, impulsando el uso de **especies xéricas y de bajo consumo** en todos los espacios verdes del Plan, garantizando la sostenibilidad de la vegetación.
Propuesta opcional (Complementaria)	**c) Espacios Libres Interiores de Parcelas Privadas**	El plan deberá establecer las condiciones de ordenación detallada que **obliguen al ajardinamiento** de los espacios libres interiores de las parcelas privadas (patios, retranqueos) para complementar el sistema verde público.
Propuesta opcional (Complementaria)	**d) Superficies Vegetales en Cubiertas y Terrazas**	Se fomentará la creación de **cubiertas y terrazas verdes** en la normativa de edificación para **complementar las funciones ambientales** de los espacios verdes urbanos, sumando superficies vegetadas.

4.8 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES.

A continuación, se sintetizan y concretan cada una de las propuestas relativas al diseño de una red de equipamientos públicos equilibrada y correctamente dimensionada. Estas propuestas se alinean con la Viabilidad Social, asegurando que la ordenación esté basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible. Esto implica cumplir con la función social del suelo, establecer los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios, tomar medidas para evitar la especulación y considerar las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y protocolos operativos. La planificación de estas dotaciones sigue lo descrito en el artículo 81 del Reglamento de la LISTA (RGL), que establece los criterios de ordenación de las dotaciones.

Ámbito de Ordenación	Criterio o Directriz Clave	Propuesta/Medida Específica del Plan
I. Modelo Urbano y Cohesión (General)	**Fomento de la Mixicidad de Usos y Proximidad**	Destinar un mínimo del **10% de edificabilidad residencial a servicios** a la residencia. Facilitar la convivencia de usos compatibles (pequeño comercio/equipamientos) en parcelas residenciales.
	Adaptación Dotacional y Género	Creación del **Equipamiento Multifuncional de Barrio** (integra min. dos usos: Sociocultural, Sanitario, Asistencial, etc.) para favorecer los cuidados y la conciliación.
	Ordenación Residencial para la Cohesión	Asegurar el **equilibrio** en la distribución de vivienda libre y **Vivienda Protegida** (VPP) en actuaciones de reforma interior para evitar la segregación.
	Ubicación de Equipamientos de Cuidado	Los servicios dirigidos a los cuidados deben situarse **preferiblemente en planta baja**, con fácil acceso exterior y cercana a la red de transporte público.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

	Lucha contra Adicciones	Prohibir salas de juego, bingos y apuestas a **menos de 500 metros** de parques o equipamientos públicos/privados (docentes, sanitarios, deportivos).
II. Seguridad Urbana y Visibilidad	**Diseño Urbano Seguros (CPTED)**	Implementar el diseño urbano con lógica **CPTED** (Crime Prevention Through Environmental Design), fomentando vigilancia natural y transparencia. Mejorar la iluminación a **mínimo 20 luxes** en puntos conflictivos (Arcos).
	Zonas Conflictivas y Degradación	Identificar y actuar sobre las **24 zonas sin vigilancia natural** y los barrios con inseguridad alta (e.g., Casco Histórico, La Verbena en Arcos), mediante la **transformación de espacios en desuso**.
	Participación con Perspectiva de Género	Introducir **herramientas e iniciativas específicamente diseñadas** para asegurar la participación de las mujeres en las fases de Avances y Aprobación Inicial.
III. Espacios Verdes (Sostenibilidad)	**Interconexión de Sistemas de Espacios Libres**	Creación de la **RED PARQUES COMARCALES / PERIURBANOS / URBANOS** para la interconexión con el entorno rural y periurbano.
	Mitigación y Especies Vegetales	Implementación de **- SUMIDEROS CO2** y promoción de **especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento** con una densidad mínima de vegetación.
	Reducción del Efecto «Isla de Calor Urbano»	Mantenimiento del **suelo natural** y uso de **pavimentos de alta reflectancia solar**; fomento de cubiertas y terrazas dotadas de vegetación.
IV. Dotaciones y Servicios Comunitarios	**Ciudad de Proximidad y Distribución Equitativa**	Implementación de **EQUIPAMIENTO Y SERVICIO DE PROXIMIDAD SUPERMANZANA** y **NÚCLEOS RURALES** (ej. **Casa de la Juventud de Jédula**).
	Uso Inteligente y Polivalente	**Rehabilitación del Edificio "Salesianas"** como **Centro de Día Municipal para los Mayores**, maximizando el uso de dotaciones existentes.
	Lucha contra el Cambio Climático (Infraestructuras)	**REHABILITACIÓN ENERGÉTICA** y optimización del consumo en edificios municipales. Desarrollo del **HUB TECNOLÓGICO AGUA** para la eficiencia del ciclo integral del agua.
	Integración de Usos y Cauces	Posibilidad de calificar como espacios libres zonas inundables de menor riesgo para la **implantación de dotaciones compatibles**, sin reducir la capacidad de evacuación de avenidas.
V. Movilidad Sostenible	**Priorización Peatonal y Ciclista**	Acondicionamiento de una **red peatonal accesible, segura y protegida** (ancho ≥ 140 cm) y creación de una **red ciclista densa, segura y protegida** con infraestructura de aparcamiento.
	Intermodalidad y Transporte Colectivo	Fomento del diseño de **sistemas intermodales de transportes urbanos** y el establecimiento de una red eficiente de **transporte compartido** para garantizar la conectividad de núcleos residenciales/de empleo.
	Infraestructuras de Movilidad Limpia	Desarrollo de infraestructuras para fomentar el uso de **vehículos eléctricos** y combustibles de bajo impacto, incluyendo la implantación de **sistemas de gestión inteligente de la energía**.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

4.9 RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

El Documento Completo del Plan de Ordenación Urbana (POU) debe incorporar las prescripciones establecidas en el artículo 82 del Reglamento de la LISTA (RGLISTA). Para ello, es fundamental que el plan defina los criterios que permitan asegurar a la ciudad existente una provisión adecuada tanto de espacios libres y zonas verdes como de equipamientos comunitarios. Esta dotación deberá ser proporcional a la demanda ciudadana y a las particularidades del municipio de Arcos, manteniendo siempre una aplicación flexible de usos, tal como se mencionó previamente.

Estándares Mínimos en Suelo Urbano

En lo concerniente a espacios libres y zonas verdes, se exige, como mínimo, mantener el estándar existente en el suelo urbano y garantizar que se alcance una dotación nunca inferior a 7 metros cuadrados por habitante.

Reservas Dotacionales en Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)

El POU determinará que en las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en suelo urbano, propuestas a través de Planes de Reforma Interior (PRI) o Estudios de Ordenación (EO), se deben reservar las dotaciones locales necesarias. Estas reservas están destinadas a equipamientos comunitarios básicos y a espacios libres y zonas verdes, calculadas en base al incremento poblacional proyectado. Es crucial considerar el nivel dotacional objetivo de la zona de implantación y los deberes establecidos en el artículo 49 del RGLISTA para dichas actuaciones, buscando activamente evitar su sustitución por su valor económico en metálico.

Estándares para Actuaciones de Reforma Interior

Para las ATU de reforma interior, especialmente aquellas que actúan sobre "vacíos urbanos", se procurará aplicar los mismos estándares de reserva de dotaciones locales previstos para las actuaciones de nueva urbanización.

A. Sistemas Locales (Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios Básicos)

La reserva total de suelo para ambos sistemas (Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios Básicos) variará según el uso y la densidad:

Uso Global Residencial:

- Si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea, la reserva será de al menos 12.5 metros cuadrados de suelo por habitante.
- Si la densidad es igual o superior a 70 y menor de 100 viviendas por hectárea, la reserva será de al menos 14 metros cuadrados de suelo por habitante.
- Si la densidad es igual o superior a 40 y menor de 70 viviendas por hectárea, la reserva será de al menos 16 metros cuadrados de suelo por habitante.
- Si la densidad es inferior a 40 viviendas por hectárea, la reserva será de al menos 18 metros cuadrados de suelo por habitante.

Uso Global Distinto al Residencial:

- La reserva total será de al menos el 14% de la superficie del ámbito.
- En todos los casos, la reserva de Espacios Libres y Zonas Verdes (ELZV) no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante ni al 10% de la superficie del ámbito de la actuación. Por su parte, la reserva de Equipamientos Comunitarios Básicos (ECB) no será inferior a 2.5 metros cuadrados por habitante, debiendo destinarse al menos el 4% de la superficie de la actuación a dichos equipamientos.

B. Aparcamientos

Se exige una reserva de:

- Una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa no residencial.
- Media (0.5) plaza adicional por cada habitante previsto.

De la totalidad de las plazas resultantes, al menos el 50% deberá tener carácter público.

C. Arbolado

Se requerirá la plantación o conservación de un (1) árbol por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificables.

4.10 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La provisión de vivienda asequible en proporción suficiente constituye un requisito ineludible para prevenir la exclusión social y garantizar el equilibrio socio-territorial de la ciudad. En coherencia con este principio, la propuesta formulada en el Avance del Plan establece una exigencia superior a la determinada por la normativa de aplicación.

Mientras que el ordenamiento jurídico vigente establece una reserva mínima del 20% de la nueva edificabilidad con destino a vivienda protegida (VP) en las actuaciones urbanísticas de reforma interior, la propuesta del POU eleva esta reserva para que alcance el total de la nueva edificabilidad residencial generada en dichas actuaciones.

Esta Vivienda Protegida podrá ser promovida en las modalidades de alquiler, alquiler con opción a compra o compra. Esta determinación se alinea con la legislación estatal y autonómica, y específicamente, con las directrices del "Plan VIVE en Andalucía". El objetivo es incentivar de manera activa la edificación de VP en áreas consolidadas, aprovechando los programas de fomento y las ayudas que dicha política autonómica proporciona. De este modo, la propuesta no solo respeta, sino que refuerza el espíritu y la letra de la legislación en materia de promoción de vivienda asequible.

4.11 INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN. AVANCE.

La obligatoriedad de incorporar la perspectiva de género en el diseño de las políticas públicas se estableció en España con la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas gubernamentales. Su artículo 2, apartado 1b), que implementa una directiva europea, introdujo esta exigencia.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Posteriormente, la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público de 2015, mediante su Disposición Final Tercera, artículo 26, estipula la preceptiva emisión de un Informe de Impacto por razón de género como parte de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Marco Normativo en Materia de Suelo y Urbanismo

El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 (TRLSRU) subraya la necesidad de esta perspectiva en la ordenación territorial:

- El artículo 3.2 exige que las políticas de desarrollo sostenible "deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente".
- El artículo 20.1.c) añade que las Administraciones, especialmente las competentes en ordenación territorial y urbanística, deben: "Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente".

A nivel estatal, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, dedica su artículo 31 a la materia, detallando tres puntos esenciales:

1. Las políticas y planes de las AAPP en materia de vivienda y urbanismo deben incluir medidas para hacer efectivo el principio de igualdad y deben considerar las necesidades de los distintos grupos sociales y tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso equitativo a servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno debe fomentar el acceso a la vivienda para mujeres en situación de necesidad o riesgo de exclusión, y en particular para las víctimas de violencia de género, sobre todo si tienen hijos menores a su cargo.
3. Las AAPP deben integrar la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, políticas urbanas y planeamiento, utilizando mecanismos que promuevan la participación ciudadana y la transparencia.

Compromiso Autonómico y Urbanístico

En el ámbito autonómico, la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, establece en su artículo 31 la obligación de la Administración de la Junta de Andalucía de garantizar la formación de su personal para asegurar la integración de la igualdad de oportunidades en la actividad pública.

El proyecto de LISTA (Ley del Suelo y Ordenación Urbana de Andalucía) contempla en su artículo 3, apartado 2.e) como fin de la ordenación urbanística:

- "Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística".

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 reafirma esta necesidad, señalando que la ciudad debe ser planificada "atendiendo al género" o, al menos, desde la perspectiva del cuidado y la prevención de la violencia de género, reconociendo las necesidades específicas de las mujeres relacionadas con el cuidado de dependientes (acceso a equipamientos, movilidad, seguridad, etc.).

Principio de Transversalidad y el Urbanismo del Cuidado

La asunción de estos preceptos en la ordenación urbanística implica adoptar el principio de transversalidad de género (gender mainstreaming), establecido a nivel nacional por la Ley Orgánica de Igualdad de 2007. Este principio, definido por la Conferencia de Mujeres de Pekín de 1995 y adoptado en Europa en el Tratado de Ámsterdam de 1998, exige que la perspectiva de igualdad se incorpore en todas las políticas públicas, en cada nivel, etapa y por todos los actores involucrados.

En el urbanismo, la integración de la dimensión de género va más allá de la obligación legal; es una exigencia social. El Plan de Ordenación Urbana de Arcos debe, por tanto, integrar el "urbanismo del cuidado" como elemento sustantivo de su ordenación. Esto significa asumir que el modelo urbano debe concebir los espacios públicos, equipamientos y viviendas para apoyar la conciliación de las actividades productivas y reproductivas, y dar respuesta a las necesidades específicas de las mujeres en materia de seguridad y accesibilidad a los servicios.

El planeamiento con perspectiva de género sitúa a las personas en el centro de la planificación territorial, considerando la diversidad de realidades cotidianas y las necesidades de quienes más dependen del entorno para su día a día. El resultado es la generación de entornos más inclusivos, justos y seguros. Este modelo de ciudad se traduce en la visión de la ciudad compacta y de densidad eficiente, facilitando la proximidad y las distancias cortas.

El principio de distancias cortas, la diversidad funcional y la estructura policéntrica, junto con la perspectiva de género, definen el modelo urbano promovido por la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana Andaluza 2030 y el proyecto LISTA.

El Plan de Arcos asume estos principios en sus objetivos, formalizando estrategias para implementar un modelo basado en: movilidad peatonal y transporte público, densificación eficiente, mezcla de usos, calidad y seguridad del espacio público, y una adecuada dotación de equipamientos de uso cotidiano desde la perspectiva de género. La escala de barrio se considera el ámbito idóneo para aplicar concurrentemente estos principios de ordenación sostenible, creando una unidad funcional equipada donde las actividades esenciales (vivir, comprar, estudiar, socializar, etc.) sean accesibles por proximidad.

Criterios Específicos para la Implementación de la Estrategia de Género

Los criterios detallados para la integración de la perspectiva de género en la definición del modelo urbano son:

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

a) Seguridad y Calidad de Espacios Libres: Garantizar que los espacios libres públicos sean de calidad, seguros e inclusivos, promoviendo la convivencia en el diseño de parques y jardines para incrementar la percepción de seguridad.

b) Accesibilidad de Equipamientos: Asegurar que los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano cumplan con la accesibilidad universal, tanto en su interior como en su entorno y conexión con la ciudad.

c) Equipamientos y Transporte Inclusivos: Asegurar que las infraestructuras del transporte sean inclusivas y faciliten las tareas del cuidado.

d) Fomento de la Multifuncionalidad: Promover la multifuncionalidad y complementariedad de los equipamientos, favoreciendo la combinación de servicios de cuidado. Se propone crear la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio.

e) Diagnóstico y Acción en Seguridad: El documento de ordenación detallada deberá identificar zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres y elaborar un Programa para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público por parte de ellas.

f) Diversidad de Vivienda: El documento detallado deberá posibilitar una diversidad de tipologías de vivienda y flexibilidad en su configuración para adaptarse a las distintas etapas familiares.

g) Cohesión Social en Actuaciones: En las nuevas urbanizaciones y reformas, asegurar el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la protegida para favorecer la mezcla y cohesión social, evitando cualquier factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.

h) Localización Estratégica de Viviendas Sociales: En el planeamiento de desarrollo, las viviendas sometidas a protección pública o destinadas a colectivos vulnerables se localizarán preferentemente cerca de:

* Paradas de transporte público.

* Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.

* Espacios públicos de convivencia (parques infantiles, plazas peatonales, comercio de proximidad).

* Además, en las transformaciones de uso residencial que incorporen reserva de VPP, parte de la edificabilidad se destinará a comercio de proximidad.

i) Protección de Entornos Sensibles: Proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente. El Plan debe procurar impedir la apertura de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a menos de 500 metros de parques, jardines, áreas de juego infantil, o equipamientos docentes, sanitarios, asistenciales, socioculturales, multifuncionales o deportivos.

j) Diseño de Paradas de Transporte: El diseño y acondicionamiento de las paradas debe ajustarse a la perspectiva y necesidades de las mujeres, asegurando buena iluminación, control visual desde y sobre el entorno, elementos de resguardo, asientos ergonómicos, señalización adaptada y dispositivos de emergencia.

k) Iluminación de Espacios Públicos: Los proyectos de urbanización de espacios libres y viarios deben asegurar una iluminación con distribución y intensidad suficientes, especialmente en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas.

Finalmente, se debe asegurar la incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación del Plan completo y sus instrumentos de desarrollo.

En resumen, las exigencias de la perspectiva de género y la cohesión social no son solo una condición para la propuesta de ordenación del Plan de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, sino que deben conformar el propio modelo de ordenación resultante.

4.11.1 DIRECTRICES PARA IMPLEMENTAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA

La estrategia para la integración de la perspectiva de género y la cohesión social en el nuevo modelo urbano y territorial de Arcos de la Frontera se concretará y formalizará en las siguientes orientaciones de ordenación, cuya implementación es obligatoria en el desarrollo y la ejecución del planeamiento detallado:

Primera. Fomento de la Mixicidad de Usos y Proximidad

La ordenación detallada del suelo urbano deberá impulsar la mezcla de usos, fortaleciendo la proximidad de los equipamientos de uso cotidiano y la facilidad de acceso a los mismos.

La combinación equilibrada de usos debe ser viable tanto en las áreas de carácter predominantemente residencial como en aquellas zonas donde priman las actividades económicas, especialmente las terciarias. La disponibilidad y cercanía de servicios y dotaciones urbanas resulta particularmente crucial en el caso de los elementos de uso diario vinculados a las tareas de cuidado y el sostenimiento de los hogares.

El planeamiento pormenorizado facilitará la coexistencia de diversas funciones compatibles en una misma parcela. Principalmente, esto incluye la instalación de pequeños equipamientos, comercio de proximidad y oficinas profesionales dentro de parcelas residenciales. De igual modo, posibilitará el emplazamiento de dotaciones en parcelas clasificadas como terciarias.

A tal efecto, la normativa del Plan debe establecer:

a) Que al menos el 10% de la edificabilidad de los ámbitos de uso global residencial se reserve para servicios de apoyo a la residencia.

b) Que en las operaciones de transformación urbanística de reforma interior se destine una porción de la edificabilidad de planta baja a usos no residenciales, ubicándola en la fachada que define la alineación pública.

c) Que en los planes de reforma interior las reservas de equipamientos públicos de ámbito local se localicen en posiciones centrales, promoviendo su cercanía a las parcelas de usos residenciales.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

d) Que se permita la implantación de pequeños equipamientos de cuidado con carácter compatible en parcelas de uso residencial o terciario. También se admitirían en parcelas de uso productivo, salvo impedimento por motivos de seguridad o salubridad.

Segunda. Ajuste del Diseño Dotacional a las Necesidades de Género

La planificación y ubicación de los equipamientos de proximidad y los espacios públicos de estancia debe incorporar específicamente las realidades y necesidades de las mujeres. Entre otras consideraciones, se debe atender a la mayor percepción de seguridad que requieren, a la necesidad incrementada de apoyo a la conciliación y los cuidados, así como a sus preferencias en cuanto a actividades, horarios y uso del tiempo, y a su menor capacidad económica y nivel de autonomía. En consecuencia, el diseño del espacio público debe responder a la óptica de género y a las necesidades específicas femeninas, tanto en relación con las actividades cotidianas que desarrollan como con la percepción subjetiva de seguridad.

En cumplimiento de este criterio de ordenación sostenible, los instrumentos detallados deberán:

a) Garantizar una distribución equitativa de las reservas dotacionales en los barrios o unidades funcionales, apoyando la autonomía de los grupos de ciudadanos a los que están potencialmente dirigidos. La dotación de equipamientos públicos ha de satisfacer las necesidades de la unidad funcional donde se ubique el área de nueva urbanización o de reforma interior. Por ello, se exigirá en la Memoria de los Planes de Reforma Interior la justificación de esta adaptación funcional.

b) Impulsar la multifuncionalidad y la complementariedad de los equipamientos. Esto implica fomentar la combinación de servicios de cuidado para diferentes grupos sociales; dotaciones que integren servicios variados (centros de día, guarderías, ventanillas administrativas, bibliotecas, atención sanitaria primaria). Para ello, se propone la creación de la calificación de Equipamiento Multifuncional de Barrio, caracterizado normativamente como dotaciones de dominio público y uso complejo destinadas al Barrio o Unidad Urbana Funcional, que integran en una única instalación o parcela un mínimo de dos usos dotacionales complementarios de las categorías: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo-Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento Economía Social. La Administración justificará la compatibilidad y complementariedad de los usos en la memoria del proyecto de ejecución. El Plan de Ordenación Urbana asegurará que cada unidad funcional disponga de un Equipamiento Multifuncional de Barrio.

c) Prever que las reservas dotacionales del sistema local que establezcan los Planes de Reforma Interior o Especiales se ubiquen en parcelas cercanas a la red de transporte público y conectadas con rutas peatonales y ciclistas. Se priorizará también su proximidad o colindancia con parques, jardines y zonas de estancia, e instalaciones deportivas al aire libre. El criterio central es que las dotaciones de escala local actúen como dinamizadores del espacio público, y que este, a su vez, facilite el uso cotidiano de aquellas.

d) Garantizar que los equipamientos y las infraestructuras de transporte sean inclusivos y faciliten las tareas de cuidado. Tanto en los nuevos desarrollos como en rehabilitaciones de edificios existentes para usos dotacionales y en infraestructuras de transporte, se debe asegurar la inclusión y el apoyo a las tareas de cuidado, siguiendo estos criterios de diseño:

* Dentro de las dotaciones, ubicar preferentemente en planta baja y con fácil acceso exterior los servicios dirigidos a los cuidados.

* Habilitar salas para familias con cambiadores, sanitarios adaptados a la infancia y espacios para la lactancia.

* Disponer de baños accesibles para personas con necesidades especiales.

* Incluir pequeñas zonas de juego asociadas a salas de espera o donde se anticipe la necesidad de pasar un tiempo prolongado.

e) Asegurar que los espacios libres públicos propuestos sean de calidad, seguros e inclusivos. Para ello, se debe:

* Fomentar la convivencia en el diseño de parques y jardines, incrementando la percepción de seguridad. Los proyectos de urbanización combinarán zonas de juego infantil con las destinadas a personas mayores, promoviendo la compatibilidad entre el cuidado de dependientes y el autocuidado de quienes están a su cargo.

* Garantizar una dotación apropiada de servicios para el cuidado en los parques. Estos espacios se equiparán con instalaciones básicas para facilitar la labor de cuidado: bancos resguardados, baños públicos (femeninos y masculinos) con cambiador, adaptables a la niñez y la discapacidad, zonas para la lactancia, accesos sencillos para carritos simples y dobles, señalización de calidad, iluminación adecuada y puntos de recogida de residuos, entre otros.

f) Promover la seguridad real y percibida en el espacio público, los equipamientos y el sistema de transportes. La iluminación es una condición clave para lograr entornos seguros, especialmente en horario nocturno. Se debe garantizar una iluminación adecuada en rutas peatonales, zonas de transición interior-exterior y aparcamientos subterráneos.

g) Los equipamientos y servicios urbanos de uso cotidiano deben acatar las normas de accesibilidad universal, tanto en su interior como en su entorno inmediato y en la conexión con la ciudad. Es fundamental garantizar la accesibilidad a estos lugares mediante la movilidad peatonal y el transporte público.

Tercera. Ordenación Residencial y de Vivienda para Familias Heterogéneas

En cuanto al diseño de las zonas de uso residencial, el Plan acoge los siguientes criterios:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística detallada deben posibilitar el desarrollo de una diversidad de tipologías de vivienda en la ciudad y con flexibilidad en su configuración, adaptándose a las distintas etapas familiares. El objetivo es contar con una mayor variedad de viviendas que respondan a la heterogeneidad de hogares de Arcos.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

b) Los instrumentos de ordenación detallada para las áreas de transformación optarán preferentemente por las tipologías edificatorias dispuestas mediante alineación a vial, en oposición a las que disponen la edificación retranqueada.

c) En las actuaciones de reforma interior se garantizará el equilibrio en la distribución de la vivienda de renta libre y la vivienda sometida a régimen de protección, para favorecer la mezcla y cohesión social, evitando desde el planeamiento estructural cualquier factor de segregación o concentración excesiva de vivienda protegida.

d) Asegurar la ubicación idónea de las viviendas sociales. En el planeamiento de desarrollo y el proyecto de reparcelación, las viviendas de protección pública o para colectivos vulnerables se localizarán preferentemente cerca de:

* Paradas o estaciones de transporte público.

* Equipamientos cotidianos dirigidos a la población más dependiente de los cuidados.

* Espacios públicos de convivencia: parques infantiles, jardines y plazas peatonales, comercio de proximidad.

Asimismo, en las actuaciones de transformación de uso residencial con reserva de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, se establecerá que una parte de la edificabilidad se destine a comercio de proximidad.

En cuanto a la ordenación de la edificación residencial, los instrumentos de ordenación detallada desarrollarán los siguientes criterios:

e) Las parcelas de uso residencial permitirán la implantación de equipamientos y usos de comercio de proximidad como usos compatibles compartidos.

f) Contarán preferentemente con múltiples accesos, evitando un acceso único para todos los residentes o usuarios.

g) Si la parcela residencial incluye espacios libres privados de uso compartido, su diseño deberá apoyar los cuidados de los colectivos más dependientes: primera infancia, personas mayores y grandes dependientes.

h) Las ordenanzas sobre dotaciones de la edificación reservarán espacios en las parcelas residenciales para el aparcamiento de bicicletas, carritos de bebés y otros dispositivos de movilidad personal.

i) Los accesos y zonas comunes de las plantas bajas se diseñarán para evitar la sensación de inseguridad, favoreciendo la permeabilidad visual entre el exterior y el interior. Se evitarán en las plantas inferiores elementos que creen grandes paños ciegos (muros, enrejados densos, escasos accesos o huecos), así como entrantes o salientes que corten las visuales y puedan ser percibidos como potenciales escondrijos. Se evitará el diseño de portales o accesos poco permeables e iluminados. Los espacios de almacenamiento para la gestión del hogar y el cuidado, si se ubican fuera de la vivienda, deberán ser accesibles y localizarse preferentemente en planta baja o en lugares de tránsito habitual para prevenir la percepción de inseguridad.

j) Las ordenanzas que regulan los cerramientos de los edificios deben favorecer la apertura de huecos, balcones y terrazas al viario.

k) El diseño de los aparcamientos privados considerará factores de seguridad en los recorridos, así como la comodidad y maniobrabilidad.

Cuarta. Orientaciones sobre el Uso Terciario Asociado al Empleo

Decisiones de ordenación relativas al uso de servicios (terciario) asociado al empleo:

a) Medidas para la distribución y ubicación del suelo destinado a la actividad económica que atiendan a las necesidades de conciliación de una proporción creciente de la ciudadanía activa.

b) Promoción del comercio de proximidad: En las actuaciones de transformación de uso global residencial, el planeamiento urbanístico establecerá que un mínimo del 10% de la edificabilidad se destine a usos comerciales y de servicios.

c) Facilitar la conciliación y los cuidados en los lugares de actividad económica:

* La regulación de las condiciones generales de edificación y de usos reconocerá la compatibilidad de la localización de pequeños equipamientos de cuidado en parcelas de uso terciario (para favorecer la cercanía al lugar de empleo).

* Los planes de movilidad urbana deben garantizar un servicio público de transporte de calidad a las zonas de actividad económica, dirigido principalmente a las personas con doble carga y dependientes del transporte público para acceder al empleo.

* Se conectarán los nuevos centros de actividades económicas con la red básica ciclista y se procurará la conexión con la red peatonal.

* En los sectores de nueva urbanización con uso global productivo, se exigirá que parte de las reservas dotacionales se destine a posibilitar la implantación de equipamientos para el cuidado, dotaciones deportivas y de economía social.

d) Protección de entornos contra actividades adictivas: En las condiciones de uso no se permitirá la instalación o apertura de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, o de equipamientos (públicos o privados) de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento.

Quinta. Directrices de Movilidad Sostenible y Diseño Viario

Orientaciones para el nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible y para el diseño del sistema viario y del espacio público en los proyectos de urbanización:

a) Se diseñarán las rutas peatonales prioritariamente asociadas a otros tipos de movilidad, evitando rutas completamente segregadas o pasos subterráneos, especialmente en zonas de baja actividad o presencia de personas, áreas con escasa vigilancia formal o informal, zonas oscuras y

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

escondidas donde el control visual sea limitado, según el diagnóstico de visibilidad. Asimismo, se evitará el paso obligatorio de rutas peatonales por áreas urbanas de baja afluencia.

b) En las rutas peatonales se potenciará la presencia de mobiliario urbano que apoye la movilidad activa de todos los colectivos (bancos, fuentes, aseos públicos, zonas de juegos infantiles), la buena iluminación y seguridad, la señalización, y la actividad en el espacio público en diferentes franjas horarias.

c) La distancia entre paradas o estaciones debe ser lo suficientemente reducida para garantizar la fácil accesibilidad a la red de transporte, incluso para personas con menor autonomía y sus acompañantes. La ubicación de las paradas debe responder preferentemente a las necesidades de movilidad de las personas con menor autonomía y mayor dependencia de los servicios públicos. Deberán situarse en lugares seguros y accesibles, conectados a las rutas peatonales. Se aconseja introducir el servicio de parada a demanda en rutas de autobús con horario nocturno.

d) Las paradas o estaciones se localizarán lo más cerca posible de las entradas y salidas accesibles de los equipamientos de cotidianidad. La frecuencia y horarios del transporte público que da servicio a estas dotaciones se debe adaptar en función de la demanda real. Se adoptarán criterios de seguridad, ergonomía y accesibilidad en las paradas.

e) El diseño y acondicionamiento de las paradas de transporte público se realizará conforme a la perspectiva y necesidades de las mujeres, incluyendo: buena iluminación, diseño que permita el control visual desde y sobre el entorno, elementos de resguardo ante las inclemencias del tiempo, asientos ergonómicos, señalización adaptada a todos los usuarios y dispositivos de emergencia o ayuda.

f) Se completará la red de movilidad con rutas que integren las nuevas formas de movilidad: bicicletas, patinetes y otros vehículos de movilidad personal (VMP). Se incorporarán espacios para su estacionamiento manteniendo la perspectiva de género: accesibilidad, seguridad, iluminación, materiales, etc.

g) Se definirán calles de baja intensidad para vehículos motorizados en el entorno de los espacios libres públicos y equipamientos.

Sexta. Disposiciones de Diseño Viario y Espacio Público en Proyectos de Urbanización

a) El proyecto de urbanización deberá definir una red peatonal accesible, segura y de calidad como elemento estructurador de las áreas de transformación. Se estudiará el sistema de movilidad circundante para definir la conectividad de las redes peatonales, ciclistas, de transporte público y de vehículos privados.

b) Las actuaciones de nueva urbanización y renovación deberán cumplir las normas de accesibilidad y eliminación de obstáculos. La configuración de las aceras debe apoyar la movilidad peatonal de cuidado, con anchos de paso libre iguales o superiores a 140 cm.

c) El proyecto de urbanización de los espacios libres públicos adoptará un diseño y empleo de materiales que generen un área de calidad urbana, un espacio seguro y posibiliten un uso inclusivo.

d) La iluminación ha de contar con una distribución y una intensidad suficientes, especialmente en calles secundarias, pasos subterráneos y zonas despobladas. La iluminación debe ser uniforme, evitando contrastes y zonas de sombra. El nivel de iluminación general no será inferior a 10 luxes. Las farolas dirigidas a los recorridos peatonales no superarán los 4 metros de altura. En rutas peatonales y ciclistas, puntos conflictivos (aparcamientos, pasos inferiores), accesos a edificios y zonas de transición, paradas y accesos al transporte público, se intensificará el nivel a un mínimo de 20 luxes (luz blanca). Se procurará la eliminación de pasos subterráneos; si no es posible, se minimizará su impacto negativo en la seguridad, dotándolos de buena iluminación, eliminando puntos ciegos y escondrijos, e instalando algún tipo de vigilancia (cámaras, dispositivos de ayuda).

e) Se dispondrá de espacios para lactancia materna e higiene del bebé en los parques de mayor tamaño.

f) Se dotarán de arbolado para controlar la insolación y las altas temperaturas estivales.

g) La Memoria de los proyectos de urbanización de las actuaciones de transformación deberá justificar la manera en que se integra la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.

Séptima. Identificación de Zonas Conflictivas y Programas de Mejora: Análisis Específico de Seguridad y Visibilidad Espacial en Arcos de la Frontera

La seguridad urbana y la visibilidad espacial son componentes esenciales de la calidad de vida, que trascienden el mero control del delito. Se refieren a las condiciones físicas, perceptivas y sociales que facilitan o complican la convivencia, la vigilancia natural y el bienestar general. En el contexto de la aplicación de la perspectiva de género en el planeamiento (como exige el criterio Séptima), el análisis de la seguridad en Arcos de la Frontera debe abarcar tanto las zonas urbanas de alta densidad como los entornos rurales dispersos, que presentan patrones diferenciados de vulnerabilidad espacial.

1. Entorno Urbano y Condiciones Espaciales

El trazado urbano, especialmente el histórico, los desarrollos desordenados en laderas, y la presencia de áreas de marginalidad o desconexión territorial, influyen directamente en la percepción de seguridad y el nivel de visibilidad urbana:

Zona	Problemática espacial observada	Nivel de seguridad percibida
Casco histórico	Calles estrechas, escasa iluminación, sin cámaras	Medio-Bajo
Barriadas periféricas (La Verbena, La Perdiz)	Espacios vacíos, baja presencia policial, accesos únicos	Bajo

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Núcleos rurales (Jédula, El Santiscal)	Alta dispersión, caminos sin iluminación ni vigilancia	Bajo
Centro urbano comercial	Buena visibilidad, tráfico y actividad continua	Alto

2. Factores de Vulnerabilidad Espacial

Los principales factores que aumentan la sensación de inseguridad son:

- Déficit de iluminación pública en espacios peatonales y pasos entre barrios.
- Zonas sin uso o descuidadas que se transforman en puntos inseguros.
- Escasa presencia de patrullaje preventivo o comunitario en barrios vulnerables.
- Falta de señalización, referencias visuales y continuidad urbana, reduciendo la visibilidad espacial.
- Ausencia de perspectiva de género en el diseño de espacios públicos (poca iluminación, bancos mal ubicados, zonas opacas).

3. Indicadores Clave

El diagnóstico de seguridad debe basarse en datos verificables, siendo los siguientes indicadores fundamentales en la situación de Arcos de la Frontera:

Indicador	**Valor estimado**	**Fuente**
Porcentaje de calles con iluminación LED y vigilancia natural	38%	Informe Municipal de Alumbrado Público (2023)
Zonas sin vigilancia natural (espacios residuales o abandonados)	24 zonas	Mapeo técnico urbanístico (2024)
Barrios con sensación de inseguridad alta según encuestas	3 de 7	Encuesta Ciudadana 2023 (Delegación de Urbanismo)
Incidentes menores (vandalismo, robos en vía pública) por trimestre	46	Policía Local / Guardia Civil (2023)

4. Estrategias Urbanas de Seguridad y Visibilidad

Para abordar estas vulnerabilidades, se deben implementar estrategias que integren el diseño urbano con la prevención:

- Diseño urbano con lógica **CPTED** (Crime Prevention Through Environmental Design), promoviendo la vigilancia natural, la transparencia y la multifuncionalidad.
- Mejora de la iluminación pública con criterios de equidad espacial, priorizando las zonas vulnerables.
- Intervención en espacios intersticiales o residuales para crear usos comunitarios y zonas activas.
- Fomento del control social positivo a través de la recuperación del espacio público (huertos urbanos, espacios culturales, bancos en zonas clave).
- Implementación de **rutas escolares seguras** con señalización clara y puntos de referencia.
- Campañas de prevención y convivencia comunitaria con enfoque intergeneracional y participación vecinal.
- Ampliación de la presencia policial preventiva no coercitiva, especialmente en barrios aislados.

5. Perspectiva Transversal y Calidad de Vida

La percepción de inseguridad restringe el uso del espacio, limita la movilidad de mujeres, mayores y jóvenes, y exacerba los procesos de exclusión social. La seguridad urbana debe concebirse como un proceso colectivo, ambiental y educativo, más allá de la mera vigilancia o control. Arcos de la Frontera necesita una estrategia que enfoque la **visibilidad urbana como mecanismo de inclusión**, utilizando el diseño y la gestión del espacio público para fortalecer los lazos sociales, prevenir conflictos y mejorar la cohesión territorial.

En la fase correspondiente a la Aprobación Inicial del Plan Ordenación Urbana se identificarán las zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres. A tal fin, se identificarán:

- Los lugares en situación de degradación urbana.
- Los solares dentro del tejido urbano consolidado.
- Los lugares con escondrijos y falta de visibilidad.
- Los lugares con iluminación insuficiente.

De manera complementaria, en las propuestas económicas de los instrumentos de ordenación detallada se incorporarán **programas para la mejora de la percepción y apropiación del espacio público** por las mujeres en el que se abordará la mejora de los itinerarios y eliminación de puntos negros identificados. Igualmente, se abordarán actuaciones de transformación para los lugares en situación de degradación urbana.

Octava. Inclusión de la Perspectiva de Género en la Participación Pública

Incorporación de la perspectiva de género en las fases de participación pública de aprobación de los distintos instrumentos urbanísticos de ordenación detallada. Las fases de participación pública de los instrumentos urbanísticos, aunque reguladas, no suelen incluir adecuadamente la perspectiva de género.

Uno de los mayores desafíos para lograr una representación correcta de las mujeres en los procesos de participación es, precisamente, alcanzarlas y conseguir su involucramiento. Esta dificultad se debe a que hombres y

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA", fue aprobado en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

mujeres no disponen de la misma cantidad de tiempo libre, participan de distintas redes ciudadanas (formales e informales) y, en general, se insertan de manera diferente en la esfera pública. Las mujeres, especialmente las de rentas bajas y con personas a su cargo, tienen una mayor dificultad para dedicar tiempo a la participación.

Por ello, en el trámite de sugerencias de los Avances y de información pública tras los acuerdos de Aprobación Inicial de los instrumentos de ordenación, se deben introducir herramientas e iniciativas diseñadas y orientadas específicamente a la participación de las mujeres.

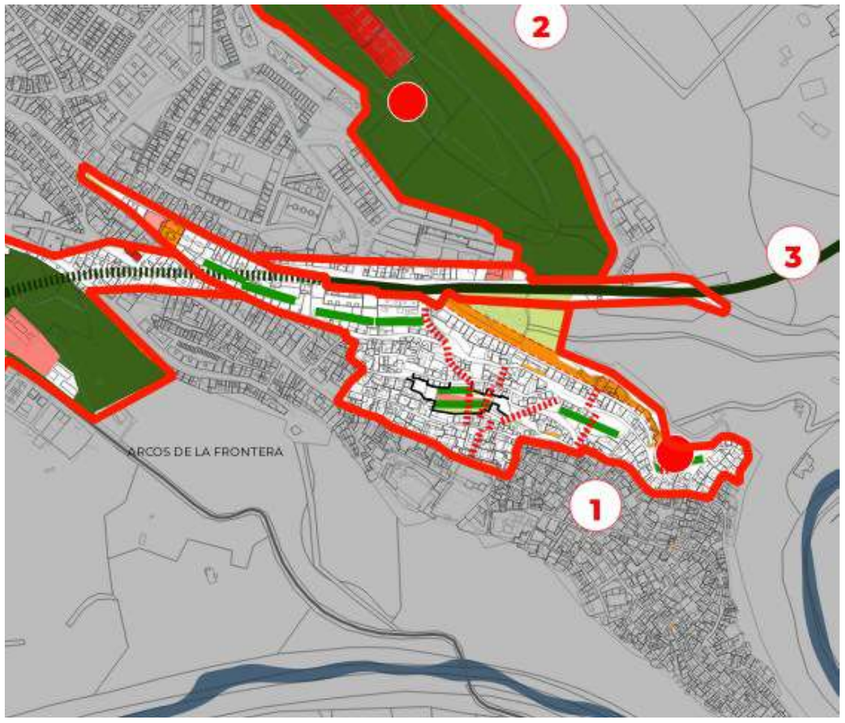
Además, las normas del Plan incorporarán que los instrumentos de ordenación detallada, así como los proyectos de urbanización de actuaciones de transformación urbanística, estarán sujetos a participación ciudadana. El método de participación deberá identificar los grupos de personas usuarias y futuras, integrando la perspectiva de género, con el fin de asegurar la participación de la mujer y de los colectivos con mayor dificultad (escolares, mayores, migrantes y personas con diversidad funcional).

CONCLUSIÓN

El nuevo planeamiento se postula en su conjunto como un proyecto que asume la perspectiva de género para formular su ordenación, lo que redundará en la creación de una ciudad reproductiva mediante la adopción de los criterios de multifuncionalidad de los espacios, movilidad adaptada al transporte público, generación de equipamientos de proximidad y viviendas de alquiler social y, por último, el establecimiento de directrices para la creación de espacios públicos seguros, todo ello bajo un diagnóstico espacial detallado como el realizado para Arcos de la Frontera.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



4.12 PROYECTOS ESTRATEGICOS

Los Proyectos Estratégicos son el resultado del análisis de la información y diagnóstico así como de los objetivos fundamentales y las determinaciones del POU, orientados hacia el Habitar, como síntesis de la calidad de vida de los ciudadanos y la sostenibilidad sistema urbano, con el objeto de catalizar el conjunto de actuaciones en un sistema integrado que permite ordenar los recursos y vislumbrar los resultados de forma sistemática. Este conjunto de Proyectos Estratégicos, delimitados al suelo urbano, se suman a las áreas Estratégicas desarrolladas en el PGOM, con ese mismo fin.

Es necesario aclarar que aunque responden a un fin detallado, los proyectos estratégicos presentan un equilibrio entre los usos residenciales, las actividades y las dotaciones de espacios libres y equipamientos.

El presente POU delimita 6 Proyectos Estratégicos que se extienden en todo el Suelo Urbano de forma equilibrada:

1 Proyecto Residencial de La Peña Vieja
2 Proyecto Ambiental de Cerro de la Horca
3 Proyecto Cultural de la Vía Verde
4 Proyecto de Actividad de la Travesía
5 Proyecto Náutico del Santiscal
6 Proyecto cultural de las Barriadas Rurales

PE1 **PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

NUM 1 **RESIDENCIAL PEÑA VIEJA**

ÁMBITO **CENTRO HISTÓRICO PEÑA VIEJA**

JUSTIFICACIÓN

El Centro Histórico presenta diferentes ámbitos debido a su complejidad topográfica, por lo que se puede reconocer el Barrio Bajo y el barrio Alto. Este último presenta dos ámbitos diferenciados a su vez. Por un lado la peña Nueva, sobre todo de la calle Corredera hacia La Peña y de la calle Corredera hacia las calles Alameda y Nieves, con una pendiente que desciende paulatinamente con calles paralelas siguiendo las curvas de nivel.

Mientras la Peña Nueva concentra todas las dotaciones y elementos de interés identitario, esta última zona presenta un estado más degradado, con importantes vacíos urbanos, delimitados por unidades de ejecución, debido a las dificultades topográficas para su consolidación. Pero también su propio borde septentrional presenta un frente de baja calidad con viviendas unifamiliares recientes de baja calidad que no se corresponden con la importancia urbana, análoga a la Peña, aunque de menor reconocimiento. Se trata de una zona que no ofrece interés turístico, pero tampoco interés autóctono, debido a las dificultades de acceso, escasez de servicios y de aparcamientos.

EXTENSIÓN

Residencial Peña Vieja se extiende desde .la calle corredera, incluyendo las unidades de ejecución, para llegar hasta el mirador de la calle Puerta Carmona y la propia Peña Vieja, alcanzando hasta parte de la calle Alameda

DESCRIPCIÓN

Residencial Peña pretende rehabilitar el Centro Histórico septentrional, compactando los vacíos urbanos de las unidades de ejecución que están por desarrollar. Se ha comprobado que el sector privado no muestra interés en desarrollar estos suelos. El proyecto presenta 4 líneas de actuación:

1 Mejora de accesibilidad, con la compleción de la trama urbana interrumpida y la dotación de elementos mecánicos que mejoren la accesibilidad transversal, desde el borde septentrional hasta la calle Corredera.

2 Dotación de edificio aparcamientos para residentes a lo largo de la calle Puerta de Carmona, en el frente urbano, con acceso desde la calle Nieves y el Parque Cabezo, sin entrar en el centro histórico. Dispone de 350 plazas por planta, con la misma pendiente que la calle Puerta Carmona, lo que permite resolver problemas de acceso. Esta actuación afecta a 10 viviendas que se podrá gestionar con el correspondiente proyecto de rehabilitación urbana.

La Ciudad compacta se resuelve ocupando los vacíos urbanos degradados existentes en este ámbito

3 Dotación de equipamientos, espacios libres. El extremo NE del aparcamiento para residentes coincide con el mirador de la Peña Vieja, en donde se localiza un equipamiento que reequilibre la ausencia de dotaciones en esta zona del conjunto histórico. Además el desarrollo de las unidades de ejecución permitirá completar el viario y dotar de Karmeles, jardines adaptados a la topografía del centro histórico, con resonancia de los Cármenes del barrio del Albaicín.granadino..

4 Residencial Peña Vieja es un proyecto público de vivienda en el centro histórico, ahora acompañado del aparcamiento para residentes, que desarrolla las unidades de ejecución previstas en el Plan Especial del Centro Histórico sin interés para el sector privado a lo largo de 20 años. En el marco del nuevo Plan Estatal de vivienda y de la nueva ley de vivienda de Andalucía, se proyecta que la administración desarrolle este proyecto de vivienda pública, con objeto de repoblar el centro histórico que ahora dispone de los servicios necesarios para su uso residencial autóctono, evitando la terciarización o el alojamiento alóctono.

ACTIVIDAD

La dotación del aparcamiento para residentes incluye la construcción de un equipamiento en la Peña Vieja., además de los servicios de primera necesidad que ocuparán los bajos de los nuevos edificios residenciales

ALOJAMIENTO

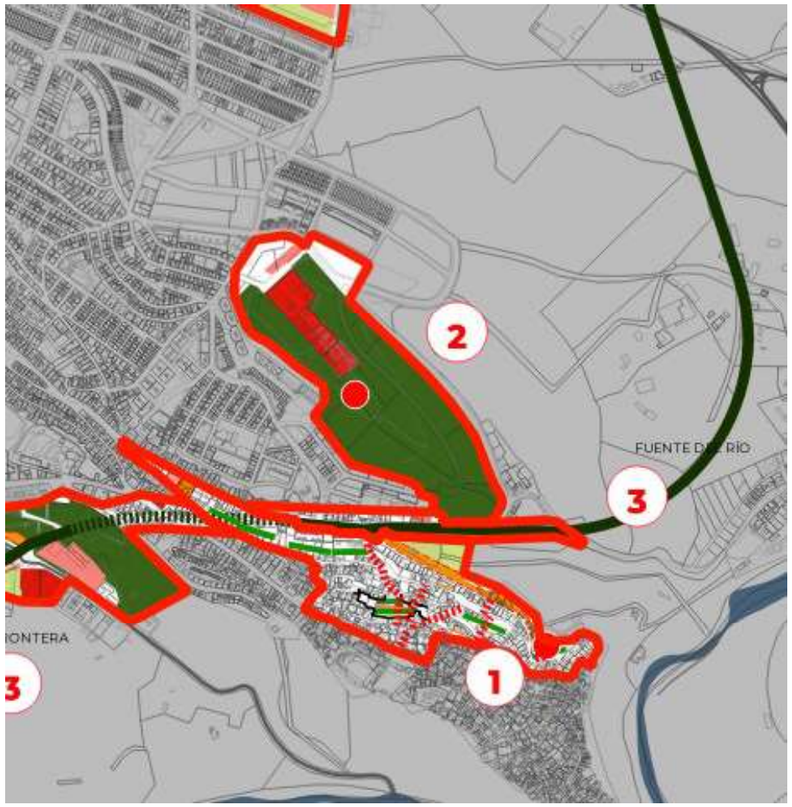
Los nuevos edificios residenciales completarán la trama urbana del centro histórico a través de actuaciones de vivienda pública.

AMBIENTAL

La creación de karmeles permite completar la trama urbana del centro histórico además de prolongar el trazado histórico de las calles interrumpidas en la actualidad.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



PE2 **PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

NUM 2 **AMBIENTAL CERRO LA HORCA**

ÁMBITO **CERRO LA HORCA**

JUSTIFICACIÓN

El Cerro De la Horca posee dos valores fundamentales. En primer lugar se trata de un lugar sagrado por la localización del cementerio, con la repercusión que tiene sobre la simbología y la identidad de la población de Arcos de la Frontera a lo largo de siglos de historia. En segundo lugar, por su elevado valor paisajístico en lo más elevado del Cerro, lo que le otorga una gran visibilidad, como queda reflejado en el plano correspondiente. Es por lo que este cerro debe protegerse de cualquier desarrollo urbanístico, incluso descalificando las actuaciones previstas en el PGOU vigente que no se han desarrollado debido a los problemas urbanísticos.

EXTENSIÓN

El proyecto estratégico del Cerro de la Horca se extiende en el lugar de su propio nombre, en un espacio perimetral del propio cementerio, incluyendo el terreno existente hasta la calle Chiclana y calle Cabezo

DESCRIPCIÓN

Ambiental cerro de la Horca permite obtener sin coste alguno para el ayuntamiento de los terrenos necesarios para la ampliación del cementerio, consagrando su carácter simbólico, a la vez que un espacio libre de nivel estratégico en este ámbito de la ciudad, obteniendo

1 Dotación de un Sistema General de Espacio Libre que garantiza la preservación de esta ámbito de interés paisajístico, con carácter simbólico, así como la dotación de un paseo peatonal de gran valor ambiental.

2 Ampliación del Cementerio, liberando a este importante equipamiento de las presiones urbanísticas a las que se somete en el plan general vigente.

3 Dotación de algún equipamiento cultural compatible don el Espacio Libre a lo largo de la calle Chiclana

4 Mejora de la pequeña manzana residencial adyacente al cementerio por el extremo NO

ACTIVIDAD

El equipamiento compatible con el Espacio libre así como la manzana residencial puede servir de soporte para la implantación de actividades relacionadas con el cementerio.

ALOJAMIENTO

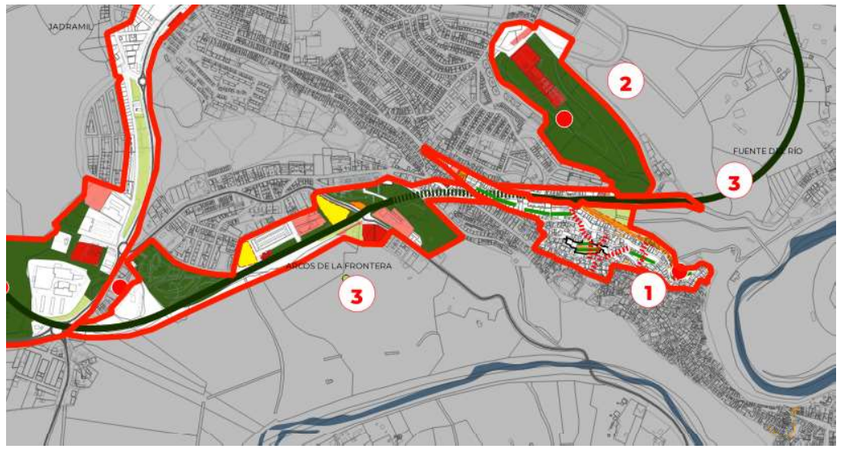
El nuevo edifico residencial permite mejorar la oferta de vivienda plurifamiliar en esta zona de la ciudad orientada a la ciudad compacta.

AMBIENTAL

Los Espacios Libres en la zona elevada del cerro de la Horca cumple la función de sumidero de carbono a la vez que garantiza el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecios en el RLISTA.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



PE3 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

NUM 2 CULTURAL VIA VERDE

ÁMBITO **TRAVESÍA DEL CENTRO HISTÓRICO**

JUSTIFICACIÓN

La Via Verde es un proyecto de grana importancia para todo el término municipal. El PGOM incluye esta Área Estratégica en sentido N_S desde el límite del término municipal en Bornos hasta Jédula, transitando por el suelo rústico y por el suelo urbano.

Se trata de poner en valor esta infraestructura ferroviaria de rango comarcal que, a su paso por el centro histórico discurre completamente enerrado con un desnivel variable de 10 m de diferencia de cota media.

.

EXTENSIÓN

El trazado por el suelo urbano comienza en la calle de las Nieves por donde discurre en superficie para penetrar en el suelo y discurrir enterrado hasta las inmediaciones del Jardín Botánico, hasta el Retiro, lugar en el que se sitúa el recinto ferial en la actualidad

DESCRIPCIÓN

El proyecto cultural de la Via Verde tiene como objetivo poner en valor la infraestructura de superficie y la infraestructura de túneles, que ofrece un paisaje singular de gran valor estratégico, cultural y turístico, pero también de comunicación horizontal y vertical.

Los extremos del túnel bajo las peñas están flanqueados por dos aparcamientos de gran valor funcional. En la calle de la Nieves al norte se ha descrito el aparcamiento de la calle Puerta de Carmona. En su extremo sur, adyacente al jardín botánico y el edificio de Emprendedores, el aparcamiento de a Av Duque de Arcos. El primero está destinado a residentes y el segundo es rotatorio.

Este proyecto se extiende hasta la glorieta de Carrefour, prolongándose por los terrenos que ocupa el recinto ferial.

De forma complementaria a la comunicación horizontal, se considera oportuno la conexión vertical a la altura de la calle Corredera con un ascensor que permite disponer de un sistema de movilidad que conecta dos niveles de la ciudad en lugar estratégico, que singulariza la actuación. El análisis de flujos entre las diferentes secciones censales ofrece una conclusión evidente de la eficacia y eficiencia de este recurso de movilidad alternativa, complementaria al sistema previsto en el proyecto estratégico de la Peña Vieja.

ACTIVIDAD

La Vía Verde estará dotada de los espacios que permitan la actividad cultural. Existen operaciones similares que tienen gran éxito al dotar a estas infraestructuras de los proyectos inmersivos de nuevas tecnologías como lugares de interés estratégico.

De forma complementaria, el proyecto alcanza hasta la glorieta de Carrefour en donde la actuación consiste en reordenar las edificaciones que coartan la vista de la Peña desde esa atalaya.

ALOJAMIENTO

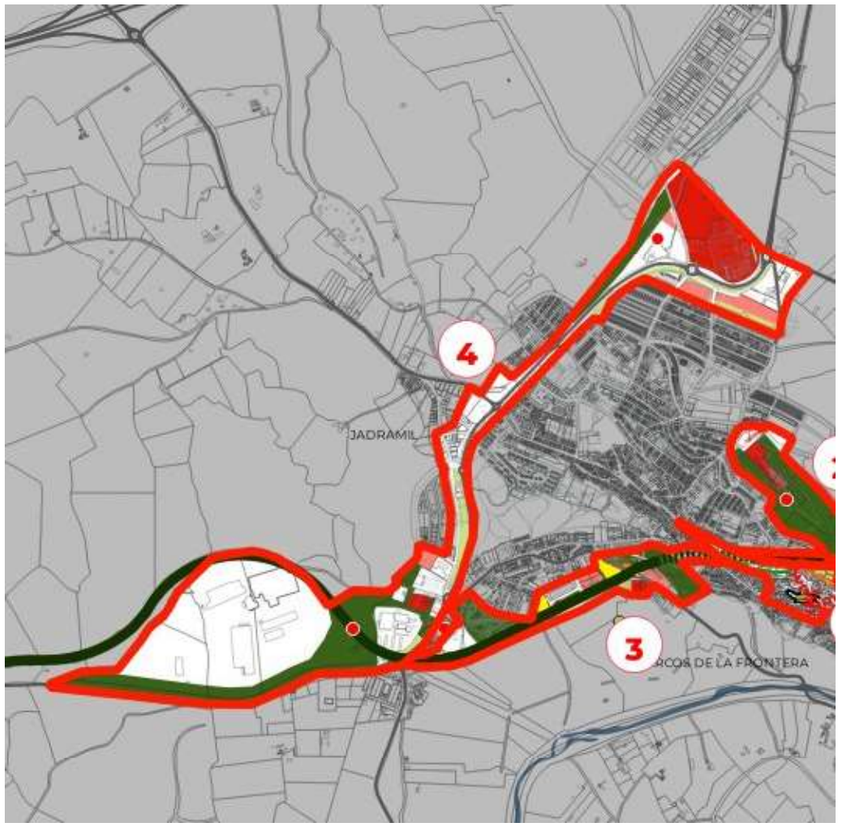
Se proyecta un pequeño residencial que jalona la Vía Verde junto al edificio de Emprendedores y en su extremo occidental, rehabilitando el entono de El Retiro

AMBIENTAL

Los Espacios Libres vinculados a la Vía Verde se sitúan en sus extremos, por el entorno de la calle cabezo y en los terrenos adyacentes al recinto ferial actual, además de la adecuación del aparcamiento de Av Duque de Arcos.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



PE4 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

NUM 4

ACTIVIDAD DE TRAVESÍA

ÁMBITO **TRAVESÍA DE AV CRUZ ROJA**

JUSTIFICACIÓN

El proyecto estratégico de actividad de La Travesía pretende ordenar el conjunto de ámbitos que configuran el borde occidental del núcleo principal como resultado de un crecimiento muy desarticulado en el entorno de la Av cruz Roja o carretera A382a desde el polígono industrial de El Peral hasta el polígono industrial de El Retiro.

Una sucesión de usos diversos, residenciales, comerciales, industriales, con desarrollos regulares e irregulares en torno a la carretera. Esta diversidad está también asociada a una topografía compleja con diferentes perfiles que dificultan la integración de cada una de los tramos que presenta este ámbito de 2,5 km.

No obstante y a pesar de su fragmentación, la propia carretera, parcialmente transformada en un elemento urbano estructural presenta condiciones para su ordenación como soporte de actividades económicas de carácter comarcal que equilibre los déficits que presenta Arcos en este uso.

.

EXTENSIÓN

El trazado por el suelo urbano comienza en la calle de las Nieves por donde discurre en superficie para penetrar en el suelo y discurrir enterrado hasta las inmediaciones del Jardín Botánico, hasta el Retiro, lugar en el que se sitúa el recinto ferial en la actualidad

DESCRIPCIÓN

El proyecto pretende ordenar el polígono de El Retiro se encuentra situado por debajo de la cota de la carretera, para acoger a un conjunto de edificaciones desordenadas, algunas de ellas desocupadas, dotándolo de un espacio libre hasta la glorieta de Carrefour, dotándolo de un equipamiento destinado a actividades situado sobre la loma existente al oeste del mismo.

El flanco oriental del tramo existente entre la glorieta de Carrefour y la glorieta de Mercadona, es objeto del proyecto de la Vía Verde, que consiste en reordenar las edificaciones que coartan la vista de la Peña desde esa atalaya.

El tramo de mayor calidad se sitúa entre la glorieta de Mercadona y la glorieta de la calle Seguidilla, con un frente residencial y un espacio libre ordenado.

A partir de la glorieta anterior se despliega un conjunto desordenado de edificaciones de baja calidad de diferentes tipologías y usos, que en la actualidad están parcialmente incluidas en unidades de ejecución que tiene como propósito fundamental legalizar edificaciones irregulares.

Se proyecta reordenar el conjunto de ámbitos existentes a lo largo de la Travesía, identificando aquellos que presentan una situación legalizada y aquellos que no han alcanzado esa situación. El reconocimiento de la situación de legalidad junto a las características topográficas establecerá las bases de una **ordenación integral** con un uso global terciario y de actividades económicas con compatibilidad de uso residencial, que supere el enfoque de planificación para la legalización que existe en la actualidad.

Este nuevo enfoque requiere la densificación de los ámbitos así como la delimitación de nuevas unidades de ejecución que permita la transformación de las áreas degradadas, en áreas urbanas renovadas, teniendo en cuenta que este eje de actividades dejará de ocupar un lugar periférico para convertirse en un lugar central en el modelo urbano que se producirá con el crecimiento del polígono de El Peral y el crecimiento residencial hacia la autovía que se propone en el PGOM.

ACTIVIDAD

El proyecto de la Travesía está orientado a acoger los usos de actividad comercial, terciario entre los dos polos industriales de Arcos, entre el polígono septentrional de El Peral y el polígono meridional de El Retiro, constituyendo el nuevo eje central del futuro modelo de desarrollo del PGOM.

ALOJAMIENTO

Se proyecta un uso residencial compatible con el uso terciario con objeto de diversificar los usos de la ciudad compacta y compleja futura de Arcos de la Frontera. Fundamentalmente se reordena el ámbito situado al oeste de la parcela deportiva del polideportivo que no se ha desarrollado a lo largo de la vigencia del PGOU, compatibilizando su situación con el uso comercial.

AMBIENTAL

Los Espacios Libres vinculados a la Travesía alcanzan desde los espacios previstos en el polígono de El Retiro, así como la conexión con la Vía Verde, por el sur, y el área deportiva del campo de futbol y polideportivo al norte

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



PE5 **PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

NUM 5 NÁUTICO PANTANO DE ARCOS

ÁMBITO **EL SANTISCAL**

JUSTIFICACIÓN

El pantano de Arcos permite practicar numerosas modalidades de deportes náuticos durante todo el año, de interés para la población de Arcos, para el turismo y para los deportistas. Las 28 Has de superficie inundada permanentemente hacen posible la organización de eventos y campeonatos deportivos. El "Club Náutico Lago de Arcos", acoge el Centro Municipal de Deportes Náuticos, con escuela de vela ligera y piragüismo, parque infantil, restaurante y dos embarcaderos.
El Santiscal es una urbanización que se desarrolla en el flanco oriental del pantano que presenta un elevado grado de autonomía respecto al resto del término municipal, así como una aportación reducida para la población. La ausencia de equipamientos adecuados y la ocupación intensiva del litoral del pantano, de anchura muy reducida para su utilización como espacio libre de calidad, requiere una reconsideración de los espacios vacantes que quedan por ocupar, orientándolos hacia un uso colectivo de la población de Arcos que tiene depositado en el pantano un símbolo identitario, pero de un uso muy limitado.

EXTENSIÓN

La superficie del proyecto estratégico ocupa los terrenos vacantes del Santiscal así como todo el borde del pantano. Desde el Mesón de la Molinera hasta la Hacienda de El Santiscal

DESCRIPCIÓN

El proyecto pretende ordenar el espacio vacante de El Santiscal para desarrollar un conjunto de espacios e infraestructuras que permitan su uso y disfrute por la población, así como la acogida de turismo vinculados al deporte náutico y las actividades deportivas y de ocio vinculadas al pantano.
Lamentablemente el espacio público existente entre el Mesón de la Molinera y el Club Náutico apenas tiene anchura para el disfrute del pantano. No obstante, la dotación de pequeños embarcaderos flotantes resuelve el acercamiento de la población a la superficie de agua. Sin embargo, el litoral norte, entre la playa y la Hacienda de El Santiscal presenta una mayor anchura y sobre todo, el Cabo de El Santiscal, entre Av Reyes Católicos y Av sombrero de Tres Picos, ofrece la oportunidad de disponer el espacio libre que esta barriada ofrece al resto del término municipal para la satisfacción de la relación simbólica e identitaria de la población arcense con el pantano. El espacio libre requiere por un lado la dotación de los equipamientos de ampliación de servicios del club náutico y otras dotaciones de interpretación y puesta en valor del pantano, observatorio de la naturaleza, así como residencia para usuarios de prácticas deportivas.
Por otra parte, y de forma compatible con las edificaciones residenciales en altura existentes se dispondrán las condiciones para el desarrollo de alguna infraestructura de alojamiento turístico, que complemente la oferta de la Hacienda de El Santiscal.
En el interior se proyecta el desarrollo del espacio libre adquirido por el ayuntamiento así como una dotación de vivienda plurifamiliar en altura que permita densificar esta zona de la ciudad, siguiendo el criterio de ciudad compacta, para resolver el problema residencial de Arcos de la Frontera, reduciendo la necesidad de ampliar la superficie de nuevos desarrollos.

ACTIVIDAD

Actividades náuticas deportivas relacionadas con el pantano a lo largo de todo el perímetro del mismo en el barrio de El Santiscal.
De forma complementaria se debe fomentar las actividades comerciales relacionadas con la práctica náutica en las áreas compatibles señaladas de las zonas residenciales completando la alineación de edificaciones en altura de la Av Sombrero de Tres Picos y del trazado del Canal en su perímetro oriental así como en el entorno de la Hacienda El Santiscal.

ALOJAMIENTO

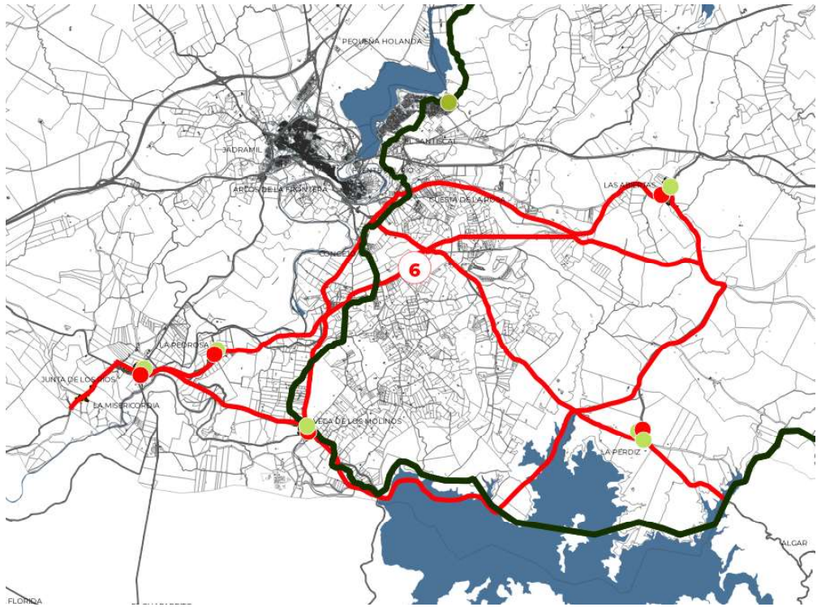
Se proyecta un uso residencial compatible con el alojamiento turístico a lo largo de la Av Sombrero de Tres Picos y del trazado del Canal en su perímetro oriental, así como en el entrono de la Hacienda El Santiscal

AMBIENTAL

Los Espacios Libres del cabo de El Santiscal así como los del sistema general adyacente al Canal completan el sistema existente del perímetro en contacto con el pantano de Arcos.
Por otra parte, el Área estratégica del PGOM de la Vía Azul, ocupa el perímetro occidental de El Santiscal, por lo que el Sistema general adyacente también supone una aportación a la estructura general de espacios libres municipales, que debe conectarse con el pantano a través de aquellos elementos vacantes del territorio.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.



PE6 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

NUM 5 RED DE BARRIADAS RURALES DE LA VEGA DEL GUADALETE

AMBITO **BARRIADAS RURALES DE JUNTA DE LOS RÍOS, LA MISERICORDIA, LA PEDROSA, LA PERDIZ, LAS ABIERTAS, VEGA DE LOS MOLINOS**

JUSTIFICACIÓN

EL proyecto estratégico de las barriadas rurales de la Vega del Guadalete, pretende ofrecer una propuesta articulada que reequilibre el modelo fraccionado de asentamientos de las barriadas rurales del término municipal de Arcos de la Frontera.

Se trata de asentamientos históricos vinculados a la actividad agropecuaria formado por la Junta de los Ríos, La Misericordia, La Pedrosa, La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos.

Este conjunto de barridas rurales se sitúan en los terrenos de la ribera oriental del Guadalete, entre la carretera de la sierra y el pantano de Guadalcacín, por tanto son barridas ligadas a los suelos de regadío cuya aportación al resto del término es muy valiosa en relación con la producción y la resiliencia de Arcos de la Frontera. Sin embargo, los servicios reducidos que disponen, correspondientes a su población provoca un problema de arraigo y de estabilidad de la población.

La comprensión como asentamientos alienados pero dependientes del núcleo principal derivado de la relación unívoca provoca problemas de abandono de la población.

Su carácter rural queda reforzado sin embargo por las infraestructuras pecuarias que permiten su conexión más allá de su comunicación viaria, si bien ambas infraestructuras superan la delimitación urbana, más allá del propio perímetro establecido en el PGOM en el marco de la LISTA, es necesario reconocer el sistema integral de barriadas rurales como un asentamiento articulado que debe disponer de los servicios correspondientes atendiendo a un enfoque sinérgico de los problemas de la población como comunidad integral.

EXTENSIÓN

La superficie del proyecto estratégico ocupa los terrenos que integran las barridas rurales formados por la Junta de los Ríos, La Misericordia, La Pedrosa, La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos, así como su sistema de vías pecuarias y viarias.

DESCRIPCIÓN

Este proyecto estratégico de Barridas Rurales está orientada a respaldar actividad agropecuaria como soporte de la mejora de la calidad de vida de su población, por acciones encaminadas a la implantación de un sector de transformación de recursos y materias primas extraídas de la actividad agropecuaria, incluso completando el ciclo de actividad comercial de los propios productos manufacturados. En este sentido se considera ejemplar el modelo de la Junta de los Rios con la Granja Escuela Buena Vista, que desarrolla un conjunto de actividades educacionales, primarias, de transformación y comerciales de gran interés y atractivo.

La consideración de un sistema integral de barriadas rurales basado en la cooperación y el intercambio permite proyectar un modelo de Hub agropecuario.

De forma complementaria se puede informar que, además del modelo de Buena Vista, se pueden encontrar otros antecedentes en Bética del Sur (Jaén) cuyo modelo asociativo provee alimentos directamente extraídos de la tierra, transformados y comercializados hasta un radio de 100 km, a restaurantes y población local, que ha superado los condicionantes de un mercado controlado por distribuidores y comercializadores internacionales. Este modelo desarrolla la resiliencia alimentaria, que complementa el modelo de autosuficiencia energética e hídrica señalado en el PGOM, completando un sistema autosuficiente y resiliente en un escenario de incertidumbre que caracteriza el presente y el futuro global.

Se proyecta que cada una de las barridas rurales disponga de servicios comunitarios que garanticen la calidad de vida de la población, dotando de los siguientes equipamientos colectivos:

Espacios libres para la implantación de mercadillos locales

Dotación de servicios para el desarrolla de actividades primarias, de transformación y comerciales para la distribución y comercio de los productos propios.

Otros servicios generales, educativos, sanitarios, deportivos, culturales de necesidad básica de la población.

ACTIVIDAD

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

Las actividades relacionadas con el sector primario, de transformación de los productos propios, así como la comercialización y distribución de los productos propios.

Se considera oportuno fomentar la obtención de la denominación de origen de la comarca.

ALOJAMIENTO

Se proyecta un uso residencial compatible con la población que puede considerar la oportunidad de la mejora de la calidad de vida así como aquella vinculada al crecimiento de las actividades económicas de las barridas

AMBIENTAL

El aumento de los espacios libres, así como la mejora del sistema pecuario permite debe asociarse a la planificación de integración ambiental y paisajística del conjunto de barridas rurales con su entrono para mejorar las condiciones de vida de la población autóctona y alóctona.

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

ANEXO. DEFINICIONES

urbano — aspecto material de la ciudad

urbanismo — disciplina que estudia, planifica y regula el desarrollo de las ciudades,

urbanística — técnicas y procesos específicos que se aplican en planificación

planeamiento urbanístico

actividad administrativa de formular, tramitar y aprobar instrumentos de planificación que regulan el uso del suelo, la transformación y conservación de espacios urbanos

planeamiento urbano

planificación, gestión y control de las ciudades, incluyendo aspectos como la infraestructura, servicios y calidad de vida

planificación territorial

proceso de organización y diseño de áreas territoriales para un desarrollo sostenible y equilibrado

planificación urbana

proceso de organización y diseño de áreas urbanas para un desarrollo sostenible y equilibrado

planificación urbanística

gestión y regulación del uso del suelo y la transformación o conservación del entorno construido

ordenación territorial (del territorio)

función pública / determinaciones, instrumentos de ordenación y proyectos que identifiquen y movilicen los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en el ámbito territorial de referencia LISTA

ordenación urbanística

es una función pública/ planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entornoLISTA

ordenación urbana

es una función pública/ planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo urbano, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno

Instrumento ordenación territorial

herramientas legales y técnicas que regulan el uso y ocupación del suelo (y construcciones), así como la estructura territorial de un municipio o región

Instrumento ordenación urbanística

documentos que determinan el régimen de los usos y las construcciones en un ámbito concreto

Instrumento ordenación urbana

herramientas legales y técnicas que regulan el uso y ocupación del suelo (y construcciones), así como la estructura urbana de un municipio o región

desarrollo urbanístico

planificación, construcción y gestión de nuevas áreas urbanas o la expansión y transformación de las existentes

desarrollo urbano

crecimiento y cambio de las áreas urbanas, incluyendo la expansión física, el crecimiento demográfico, el desarrollo económico y la mejora de las condiciones de vida

planeamiento urbanístico

actividad administrativa de formular, tramitar y aprobar instrumentos de planificación que regulan el uso del suelo, la transformación y conservación de espacios urbanos

planeamiento urbano

planificación, gestión y control de las ciudades, incluyendo aspectos como la infraestructura, servicios y calidad de vida

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

CRÉDITOS

EQUIPO REDACTOR

Este trabajo ha sido realizado por la UTE IBERMAD-BURO4-FERNANDO VISEDO ADECUACION PGOU ARCOS DE LA FRONTERA, UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS. y bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

Dirección

D. Fernando Visedo Manzanares Arquitecto urbanista
D. Ramón Cuevas Rebollo Arquitecto urbanista
D. Juan José Caro Moreno Geógrafo
D: José Seguí Pérez. Arquitecto
D. Pedro Ledo Márquez. Arquitecto. Director Ejecutivo

Equipo de Coordinación

D. Javier Girón Wanceulen Arquitecto Urbanista
D. Iván Román Pérez Blanco Geógrafo
D. Javier López Ruiz Arquitecto urbanista
D. Jorge Ferral Sevilla Arquitecto urbanista
D. Jesús Diaz Gómez Arquitecto
D. Cristóbal Ruiz Malia Biólogo

Equipo base

Dª Pilar Montes de Oca. Arquitecta urbanista
Dª Santa Medina Santana. Economista
D. Simón Mateo Espitia Ardila. Economista
D. Antonio Barbosa Sánchez Geógrafo
Dª. Mª Teresa Ahumada Hueso Ingeniera Téc. Forestal
Dª. Rosario Rodríguez Cazorla Arquitecta
D. Antonio Alonso Campaña Arquitecto
Dª. Isabel Jiménez López Arquitecta urbanista
D. Ismael Ferral Sevilla Arquitecto
Dª. Patricia Huedo Dorda Arquitecta
D. Víctor García Oviedo Arquitecto
D. Alejandro Barbadillo Gálvez Arquitecto
D. Alejandro Muñoz Núñez Sociólogo
Dª. Alicia Gómez del Castillo Reguera Arquitecta urbanista
Dª. Ana Abellán Gamero Ambientóloga
D. Carlos Sánchez Sanabria Arquitecto
D. Felipe Cancino González Ing. Tec. Industrial
Dª. Inmaculada Núñez García Arquitecta
Dª. Isabel González Lagos Arquitecta
Dª. Julia Mendoza Ruiz Socióloga
D. Luis Miguel Casal Mesa Arquitecto
Dª. Lylhiam Maanan Lahsen Abogada urbanista
D. Miguel Martín Pérez Geógrafo
Dª. Olga Muñoz López Arquitecta
Dª. Sara Caballero Inarejos Arquitecta urbanista
D. Urbano Jiménez Guerre ro Arquitecto
Dª. Verónica Rodríguez Ver ara Arquitecta
Dª. María Valdivieso Finanzas
D. Luis Valdivieso Administración
Dª. Almudena Pérez Barrera Administración

Referentes municipales

D. Miguel Rodriguez Rodriguez Alcalde - Presidente
Dª. Salvador Valle Delgado 3º Tte. de Alcalde
Área de Urbanismo y Nuevas Tecnologías
María José Muñoz Sánchez. 1º Tte. de Alcalde
Delegada de Infraestructura, Servicios Sociales e Igualdad
Inmaculada Alba Romero. 2ª Tte. de Alcalde
Delegada de Personal, Fomento y Desarrollo Empresarial
Manoli Soto Delgado. Delegada Medio Ambiente y Barrio Bajo
María de las Nieves Huertas Núñez. 5ª Tte. de Alcalde
Delegada de Turismo y del Mayor
Oliver Verhoeven Fernández. 6º Tte. de Alcalde
Delegado de Deportes, Seguridad Ciudadana y el Santiscal
Beatriz Morón Gómez. 7ª Tte. de Alcalde
Delegada de Jédula
Irina Sánchez Saborido. Delegada de Hacienda y Participación Ciudadana
Francisco Javier Pérez Macias. Delegado de Juventud, Fiestas y Casco Antiguo
Andrés Camarena Muñoz. Delegado de Cultura, Patrimonio y Educación
Balbina Gil Gómez. Delegada de Barriadas Rurales

D. Juan Antonio Gil Prieto. Secretario General Ayuntamiento

SERVICIO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
D. Ismael López Gómez. Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.
D. Diego Tenorio Manzano. Delineante Ayuntamiento

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA
Firmado: El Secretario General Juan Antonio Gil Prieto
DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.

buró4

IBERMAD

FERNANDO VISEDO MANZANARES
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Firmado por GIL PRIETO JUAN ANTONIO - ***8513** el día 06/07/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Firmado: El Secretario General
Juan Antonio Gil Prieto

DILIGENCIA: El presente documento relativo a "AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARCOS DE LA FRONTERA" , fue *aprobado* en Sesión Plenaria de fecha 9 de junio de 2026.