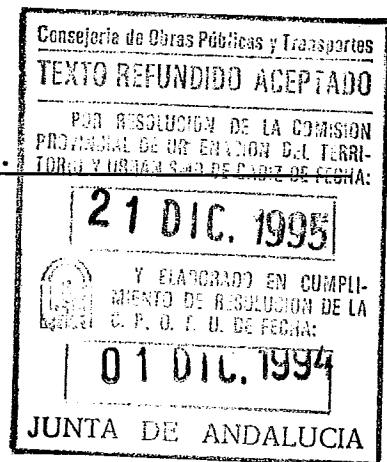


Consejería de Obras Pùblicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISION
PROVINCIAL DE OBRAS PÙBLICAS DEL TERRI-
TORIO Y ORGANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCION DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

~~APROBADO DEFINITIVAMENTE~~
~~Consejería de Obras Pùblicas y Transportes~~
~~RESOLUCION DE LA~~
~~COMISION PROVINCIAL DE~~
~~OBRAS PÙBLICAS DEL TERRITORIO Y ORGANISMO DE CADIZ~~
~~01 DIC. 1994~~
~~JUNTA DE ANDALUCIA~~

ANEXO
ORDENANZAS REGULADORAS DE "EL SANTISCAL"

ORDENANZAS REGULADORAS DE "EL SANTISCAL".



SECCION I. CONDICIONES DE USO.

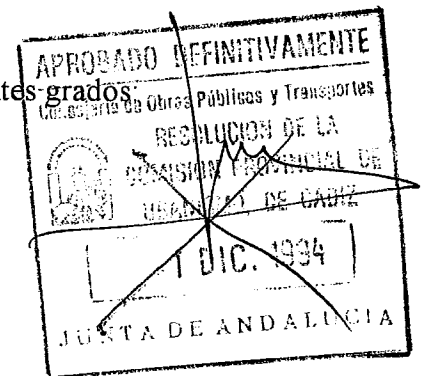
Art. 1. Uso Residencial.

a) Uso familiar.

b) Uso colectivo. Se permite asimismo en los grados de apartamento, bungalows y edificación singular para alojamientos hoteleros y extrahoteleros.

c) Población de servicio. Se admite para su distribución los siguientes grados:

- Grado I: Edificación específica de Servicio.
Grado II: En las edificaciones Singulares.
Grado III: Tolerancia en los edificios colectivos.



Art. 2. Uso industrial.

Se admiten los siguientes grados:

- Grado I: Almacenes, Garajes y Talleres en general, situados en zonas reservadas con total independencia.
Grado II: Industrias de servicio que resulte tolerable para las viviendas de la zona de ubicación.
Grado III: Industrias de servicios públicos, previstas en los espacios libres de uso público.

Art. 3. Uso público.

Se admitirán las siguientes clases y grados.

a) Comercial. Tienen tal carácter las edificaciones destinadas a cualesquiera tipo de industria mercantil destinada al tráfico de bienes muebles o inmuebles, siempre que no quede incluida en alguna de las prohibiciones que impuestas por la Ley, la moral o las buenas costumbres señalen las disposiciones del derecho privado para las referidas actividades.

- Grado I: Centro comercial principal.
Grado II: Tolerancia de este uso en edificios colectivos.

b) Cívico-administrativo. Tienen consideración de edificaciones destinadas a albergar entidades o funcionarios al servicio de la Administración, ya se constituya una Entidad Municipal de las que se refiere el apartado b) del artículo 10 de la vigente Ley de Régimen Local, en la forma prevista en los artículos 23 a 28 de la misma, ya se destine a ser utilizada como dependencia del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, pudiendo albergar asimismo a personas y bienes

destinados a la prestación de los servicios de telecomunicación, sanitarios, religiosos, o cualesquiera otros de uso público que se instalen en la urbanización de los previstos en los artículos 101 a 103 de la referida Ley de Régimen Local, así como los locales destinados a oficinas de todo orden en íntima relación con la vida de la urbanización.

Grado I: Centro cívico-administrativo. Se entenderá por tal aquél cuya finalidad la constituya el ser sede social de la urbanización teniendo acceso a la misma todos los habitantes de aquélla y debiendo servir, inicialmente, como domicilio de la Asociación Administrativa de Propietarios que se forme, así como el núcleo central de todas las demás actividades del Centro.

c) Asistencial, Religioso, Sanitario y de Enseñanza. En el Centro Cívico

d) Social-recreativa y de espectáculos. Tienen tal carácter aquellas que sirven de reunión a asociación de personas, formen o no parte de la urbanización siempre que estén reguladas por una reglamentación específica de régimen interior que podrá ser dictada por la Urbanización directamente, o bien, en su caso, por la propia Asociación que, al efecto, se constituya. Asimismo como todas las instalaciones que hayan de servir para el recreo y esparcimiento de la población que se ubique en la urbanización.

Grado I: En las zonas especialmente dedicadas a tal fin.

Grado II: En el Centro Cívico.

Grado III: Tolerancia en las edificaciones colectivas agrupadas.

e) Uso recreativo-deportivo: Dichas instalaciones cuando sean cubiertas se desarrollarán en forma de sociedad o de asociación a juicio de la entidad promotora, según el destino de las mismas, entendiéndose, como norma general, que las que tengan por objeto un fin netamente recreativo estarán realizadas con ánimo de lucro, mientras que las que posean un fin netamente deportivo se registrarán, por lo general, por las normas de la Ley de Asociaciones, bien entendiéndose, que en cada caso, será la entidad promotora quien determine las condiciones de explotación de las mismas.

f) Uso de transporte.

Transporte terrestre: se establece una red de servicios de autobuses para uso interno y conexiones con los distintos núcleos de población. Se destina una zona para la correspondiente estación terminal.

SECCION II. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA SECTOR.

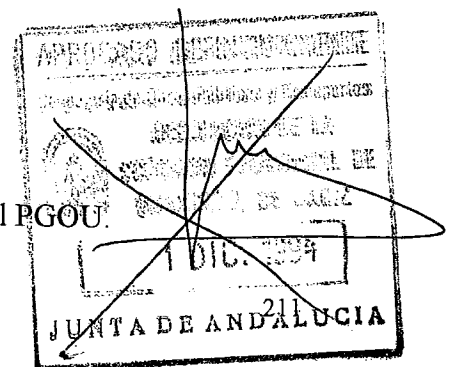
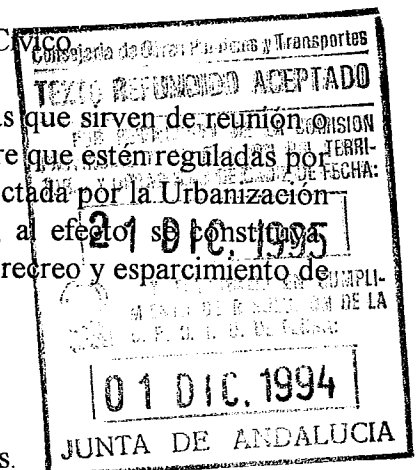
Art. 1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

a) Uso principal: Se destinará a vivienda.

b) Uso secundario: Se autoriza el de garaje.

c) Aparcamiento: Obligatorio en el interior de la parcela.

d) Parcela mínima: Las inscritas en el Registro a la fecha de A.D. del PGOU.



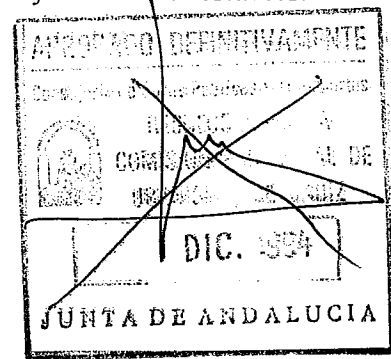
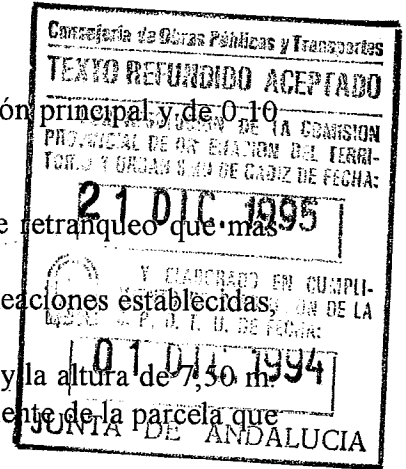
- e) Volumen máximo edificable: Será de 0,80 m³/m². para la edificación principal y de 0,10 m³/m². para la secundaria.
- f) Ocupación máxima en planta: Como máximo podrá ser del 25%.
- g) Alineaciones exteriores e interiores: Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- h) Entrantes, salientes y vuelos: El vuelo máximo permitido de las alineaciones establecidas es de 1,50 .
- i) Número máximo de plantas y altura de la edificación: Será el de 2 y la altura de 7,50 m sobre la rasante medida en cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pase por su punto medio de fachada.
- j) Construcciones permitidas por encima de la altura: Unicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.
- k) Retranqueos: De fachada principal 5 m. De las restantes 3 m.
- l) Condiciones higiénicas: Cumplirán las establecidas en las normas generales.
- m) Condiciones estéticas: Serán libres con las dos únicas condiciones siguientes:
1. Las cubiertas serán de azotea con o sin peto, o de teja árabe.
 2. El color exterior de las edificaciones será el blanco, excepto los zócalos que podrán ser de materiales nobles.

Unicamente en casos excepcionales, podrán permitirse otros materiales o cubiertas, en razón de una gran calidad de proyecto; pero siempre que esto sea previamente autorizado por la Dirección Técnica de la Urbanización.

- n) Cerramientos: A la vía pública: en todo caso, la altura total del cerramiento de fábrica será como máximo de 150 cms.
- ñ) Se autorizarán casetas para depuradoras, maquinarias o trasteros, con una superficie máxima de 15 m², con un retranqueo mínimo de 5 m. a lindero de fachada y 1 m. a los restantes.

Art. 2. COLECTIVA DE APARTAMENTOS.

- a) Uso principal. Se destinará a vivienda con tolerancia hotelera.
- b) Uso secundario. Se autorizarán los siguientes usos:
- población de servicio en grado III
 - comercial grado II
 - social-recreativo y de espectáculos grado III
 - garajes.
- c) Aparcamiento. Obligatorios en el interior de la parcela.
- d) Parcela mínima. Será de 2.000 m².
- e) Volumen máximo edificable. Será de 4,80 m³/m² para la edificación principal y de 0,20 m³/m² en planta baja.
- f) Ocupación máxima en planta. Como máximo, podrá ser del 40% para edificación principal y 2% para la secundaria.
- g) Alineaciones exteriores e interiores. Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifica.
- h) Entrantes, salientes y vuelos. El vuelo máximo permitido, a partir de las alineaciones establecidas, es de 1,50 m.



- i) Número máximo de plantas y altura de la edificación. El número de plantas máximo será el de cuatro más otra, y la altura de 16,00 m. sobre la rasante medida sobre cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pase por su punto medio de fachada.
- j) Construcciones permitidas por encima de la altura. Únicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.
- k) Retranqueos. De fachada principal 10,00 m. de las restantes, la mitad de su altura.
- l) Condiciones higiénicas. Cumplirán las establecidas en las normas generales.
- m) Condiciones estéticas. Serán libres con las dos únicas condiciones siguientes:

1. Las cubiertas serán de azotea con o sin peto o de teja árabe.
2. El color exterior de las edificaciones será el blanco, excepto los zocalos que podrán ser de materiales nobles.

Únicamente en casos excepcionales, podrán permitirse otros materiales o cubierta, en razón de una gran calidad de proyecto; pero siempre que esto sea previamente autorizado por la Dirección Técnica de la Urbanización.

n) La edificación secundaria solo podrá realizarse bajo la edificación principal que a estos efectos se designe en la correspondiente parcelación, no pudiendo alcanzar en ningún caso más del 50% de dicha planta. Las restantes plantas bajas deberán quedarse diáfanas.

ñ) Será preceptivo previamente a la edificación la redacción del Proyecto de Parcelación correspondiente.

o) Cerramientos:

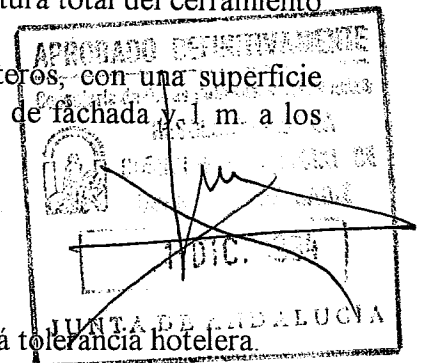
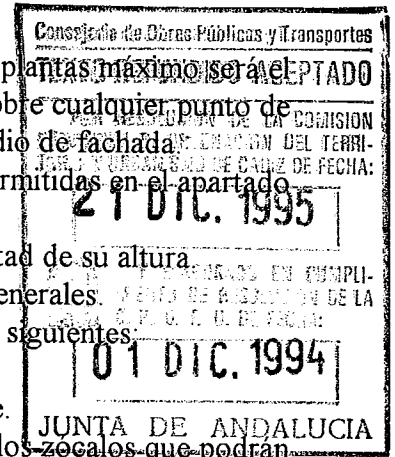
1. A la vía pública, en el caso de calles en trinchera con terrenos de parcelas por encima de su rasante, se dispondrá un cerramiento de fábrica con altura suficiente para alcanzar el borde superior del talud.

2. En los demás casos, o por encima del borde citado, la altura total del cerramiento de fábrica, será como máximo de 1,50 m.

p) Se autorizarán casetas para depuradoras, maquinarias o trasteros, con una superficie máxima de 15 m², con un retranqueo mínimo de 5 m. a lindero de fachada y 1 m. a los restantes.

Art. 3. COLECTIVAS DE BUNGALOWS, B1, B2 Y B3.

- a) Uso principal: Se destinará a vivienda, y únicamente en B3 habrá tolerancia hotelera.
- b) Uso secundario: Se autoriza el de garaje en B1, B2 y B3 y además los usos comerciales y sociales-recreativos en el 30% de la planta baja de la zona B3.
- c) Aparcamiento: Obligatorio en el interior de la parcela.
- d) Parcela mínima: Será de 2.000 m², salvo en B1 que será de 1.000 m².
- e) Volumen máximo edificable: Será de 1,80 m³/m². para la edificación principal, y de 0,30 m³/m². para uso secundario, únicamente en la zona B3.
- f) Ocupación máxima en planta: Como máximo, podrá ser del 30% para uso principal y del 5% para el uso secundario, solamente en la zona B3.
- g) Alineaciones exteriores e interiores: Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- h) Entrantes, salientes y vuelos: El vuelo máximo permitido, a partir de las alineaciones establecidas, es de 1,50 m.



- i) Número máximo de plantas y altura de la edificación: El número de plantas máximo será el de dos mas baja y la altura de 10,00 m. sobre la rasante, medida sobre cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pase por su punto medio de fachada.
- j) Construcciones permitidas por encima de la altura: Unicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.
- k) Retranqueos: De fachada principal 10 m.; de medianería la mitad de la altura.
- l) Condiciones higiénicas: Cumplirán las establecidas en las normas generales.
- m) Condiciones estéticas: Seran libres con las dos únicas condiciones siguientes:

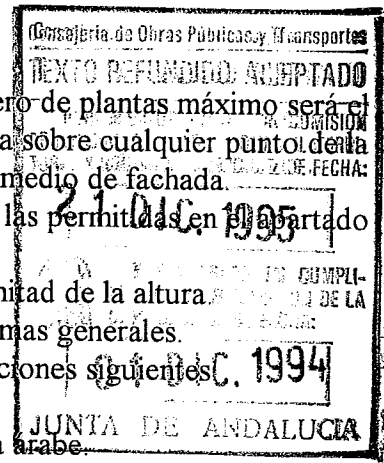
1. Las cubiertas serán de azotea con o sin peto o de teja árabe.
2. El color exterior de las edificaciones será el blanco, excepto los zócalos que podrán ser de materiales nobles.

Unicamente en casos excepcionales, podrán permitirse otros materiales o cubierta, en razón de una gran calidad de proyecto; pero siempre que ésto sea previamente autorizado por la Dirección Técnica de la Urbanización.

- n) Cerramientos: A la vía pública: Prohibidos.
- o) Ordenanza especial: Las edificaciones componentes de cada una de las zonas, deben tener el mismo criterio de composición.
- p) Se autorizarán casetas para depuradoras, maquinarias o trasteros, con una superficie máxima de 15 m², con un retranqueo mínimo de 5 m. a lindero de fachada y 1 m. a los restantes.

Art. 4. EDIFICACION SINGULAR. C1 HOTELERA.

- a) Uso principal: Se destinará a zona hotelera de acuerdo con la legislación vigente.
- b) Uso secundario: Se autoriza el de garaje, comercial y social-recreativo.
- c) Aparcamiento: Obligatorio en el interior de la parcela, 30 aparcamientos por hectárea.
- d) Parcela mínima: Será de 5.000 m². para uso de alojamientos.
- e) Volumen máximo edificable: Será de 1,00 m³/m² para la edificación principal, y de 0,2 m³/m². para la secundaria.
- f) Ocupación máxima en planta: Como máximo, podrá ser del 10% para uso principal y 2% para el secundario.
- g) Alineaciones exteriores e interiores: Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.
- h) Entrantes, salientes y vuelo: El vuelo máximo permitido, a partir de las alineaciones establecidas, es de 1,50 metros.
- i) Número máximo de plantas y altura de la edificación: El número de plantas máximo será de 4 y la altura de 13,00 m. sobre la rasante medida sobre cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pase por su punto medio de fachada.
- j) Construcciones permitidas por encima de altura: Unicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.
- k) Retranqueos: De fachada principal 20 m. y de medianería una vez y media de la altura de la edificación.
- l) Condiciones higiénicas: Cumplirán las establecidas en las normas generales.



m) Condiciones estéticas: Serán libres con las dos únicas condiciones siguientes:

1. Las cubiertas serán de azotea con o sin peto o de teja árabe.
2. El color exterior de las edificaciones será el blanco, excepto los zócalos que podrán ser de materiales nobles.

Únicamente en casos excepcionales, podrán permitirse otros materiales o cubiertas, en razón de una gran calidad de proyecto; pero siempre que esto sea previamente autorizado por la Dirección Técnica de la Urbanización.

n) Cerramientos: A la vía pública y a la medianería se le permitirá una altura máxima de 50 cm. con cerramiento de fábrica.

o) Ordenanza especial: Las edificaciones componentes de esta zona deben tener el mismo criterio de composición.

p) Será preceptivo previamente a la edificación la redacción del proyecto de parcelación correspondiente.

q) Se autorizarán casetas para depuradoras, maquinarias o trasteros, con una superficie máxima de 15 m², con un retranqueo mínimo de 5 m. a lindero de fachada y 1 m. a los restantes.

Art. 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (B,D,E,R).

a) Uso principal: Se destinará en su grado II y III; Comercial en grado I, Administrativo en grado I; Asistencial, Religioso, Sanitario y de Enseñanza.

b) Uso secundario: Tolerancia población de servicio.

c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio para 40 plazas.

e) Volumen máximo edificable: Será de 4,2 m³/m².

f) Ocupación máxima en planta: Como máximo podrá ser del 60%.

g) Alineaciones exteriores e interiores: Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifican.

h) Entrantes, salientes y vuelos: El vuelo máximo permitido a partir de las alineaciones establecidas, es libre.

i) Número máximo de plantas y altura de la edificación: El número de plantas máximo será el de 2 y la altura de 7,00 m. sobre la rasante medida sobre cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pase por su punto medio de fachada.

j) Construcciones permitidas por encima de la altura: Únicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.

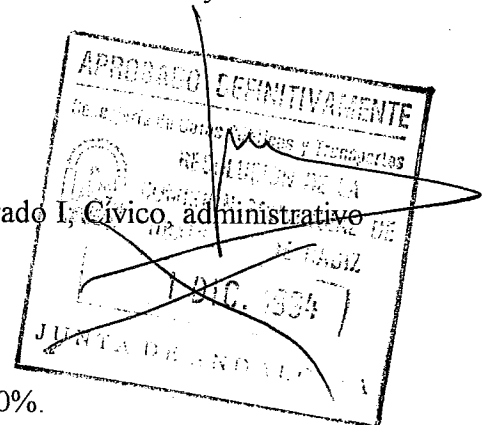
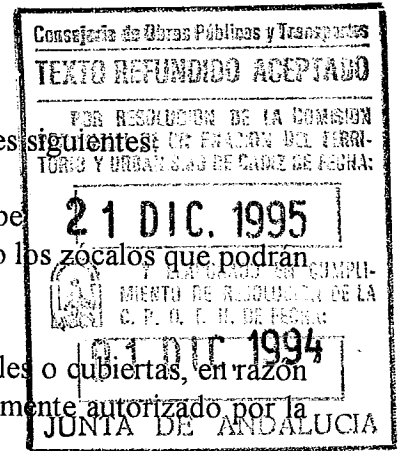
k) Retranqueos: 10 m. en todas sus fachadas.

l) Condiciones higiénicas: Cumplirán las establecidas en las normas generales.

m) Condiciones estéticas: Serán libres con las dos únicas condiciones siguientes:

1. Las cubiertas serán de azotea con o sin peto, o de teja árabe.
2. El color exterior de las edificaciones será el blanco, excepto los zócalos que podrán ser de materiales nobles.

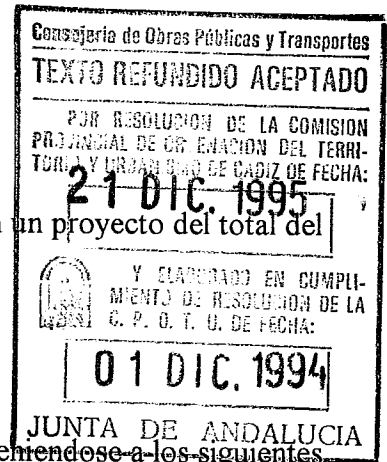
Únicamente en casos excepcionales, podrán permitirse otros materiales o cubierta, en razón de una gran calidad de proyecto; pero siempre que esto sea previamente autorizado por la



Dirección Técnica de la Urbanización.

n) Cerramientos: No se autorizan.

o) Ordenanza especial: Deberán realizarse las obras de acuerdo con un proyecto del total del conjunto.



Art. 6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (So).

a) Uso principal: Se destinará a locales públicos no residenciales, atendiendo a los siguientes usos: Industrial grado III, Comercial grado II, Social-recreativo y de espectáculo grado I y Recreativo deportivo.

b) Uso secundario: Se autorizan el uso de Población de servicio en grado III.

c) Aparcamiento: Obligatorio en el interior de la parcela con un mínimo de 10 plazas.

e) Volumen máximo edificable: Será de 0,80 m3/m2 para toda la edificación.

f) Ocupación máxima en planta: Como máximo, podrá ser del 20%.

g) Alineaciones exteriores e interiores: Cumplirán las condiciones de retranqueo que más adelante se especifica.

h) Entrantes, salientes y vuelos: El vuelo máximo permitido, a partir de las alineaciones establecidas, es libre.

i) Número máximo de plantas y altura de la edificación: El número de plantas máximo será el de una y media y la altura de 5,00 m. sobre la rasante medida sobre cualquier punto de la línea de máxima pendiente de la parcela que pase por su punto medio de fachada.

j) Construcciones permitidas por encima de la altura: Únicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.

k) Retranqueos: De fachada principal 10,00 m. De las restantes 5,00 m.

l) Condiciones higiénicas: Cumplirán las establecidas en las normas generales.

m) Condiciones estéticas: Serán libres con las dos únicas condiciones siguientes:

1. Las cubiertas serán de azotea con o sin peto o de teja árabe.

2. El color exterior de las edificaciones será el blanco, excepto los zócalos que podrán ser de materiales nobles.

Únicamente en casos excepcionales, podrán permitirse otros materiales o cubiertas, en razón de una gran calidad de proyecto; pero siempre que éste sea previamente autorizado por la Dirección Técnica de la Urbanización.

n) Cerramientos: Se autorizan de fábrica de 1,50 m. de altura.

o) Ordenanza especial: Deberá realizarse las obras de acuerdo con un proyecto del total del conjunto.

