

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
Y URBANISMO 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
CONSEJO DE O.P.U. Y T. U. DE CADIZ
COMISION PROVINCIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO
Y URBANISMO DE CADIZ
1 Dic. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA~~

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "PORTICHUELO"
ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

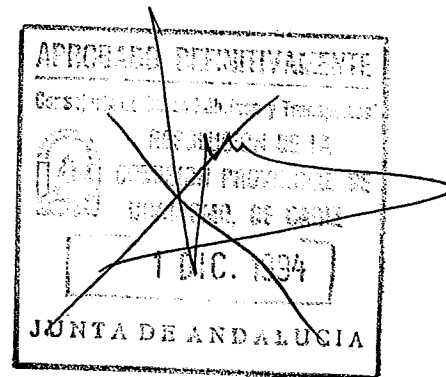
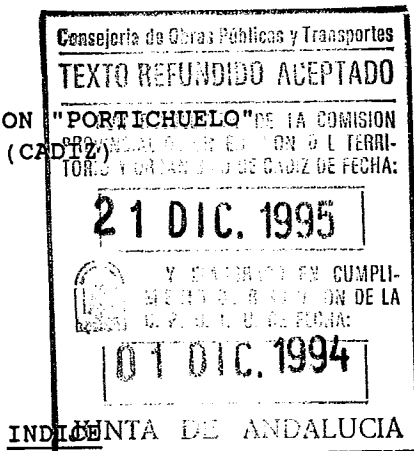
DOCUMENTO N. 3

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
ARCOS DE LA FRONTERA

DOCUMENTO N. 3

ORDENANZAS REGULADORAS

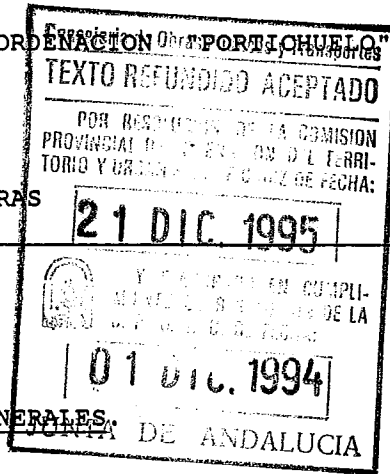


	<u>PAGINA</u>
TITULO I: NORMAS GENERALES	1
TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	5
CAPITULO I: Calificación del suelo	5
CAPITULO II: Regulación de las Condiciones de Desarrollo Urbanístico ...	6
TITULO III: NORMAS DE EDIFICACION	9
CAPITULO I: Condiciones Técnicas de las Obras en Relación con las Vías Públicas	9
CAPITULO II: Condiciones Comunes a todas las Zonas	11
SECCION I: Condiciones de la Edificación	11
SECCION 2: Condiciones Generales de Uso	13
CAPITULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA	16
SECCION 1: Zona Residencial	16
SECCION 2: Zona Comercial Exclusivo	18
SECCION 3: Zona Escolar	19
SECCION 4: Zona de Servicios de Interés Público y Social	20
SECCION 5: Zona de Centros de Infraestructuras	21
SECCION 6: Zona Areas Libres Públicas ..	22
SECCION 7: Zona de Viario	22

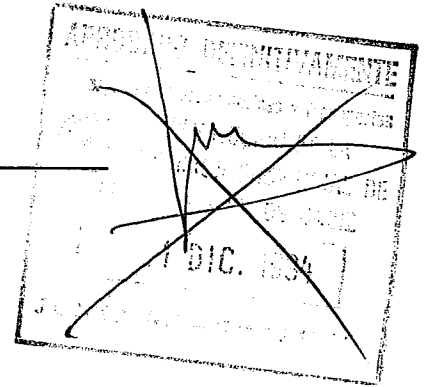
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE TERRENOS DE LA FRONTERA. CADIZ.-

DOCUMENTO N. 3

ORDENANZAS REGULADORAS



ARCOS DE LA



TITULO I. NORMAS GENERALES:

Artículo 1. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del cual forman parte y que están clasificados como suelo urbanizable en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arcos de la Frontera.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.
2. Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en las N.S.M. de Arcos de la Frontera.
3. Serán de aplicación subsidiaria, las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal de Arcos de la Frontera en todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas.

Artículo 3. Terminología de Conceptos.

1. Altura
 - a) De planta: la distancia entre el pavimento de una y el de la siguiente.
 - b) Libre de planta: la distancia entre el pavimento de una y su cielo raso o techo.

2. Altura de la edificación

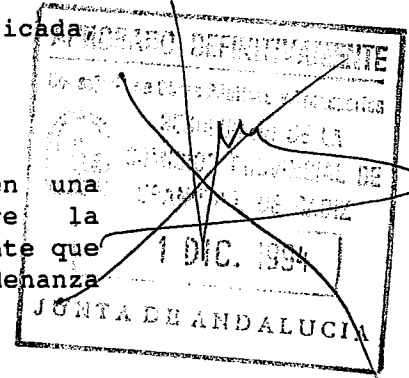
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

3. Cuerpo de edificación

Se entiende como tal toda unidad edificada separada de cualquier otra colindante.

4. Edificabilidad

Expresa la superficie máxima edificable en una parcela, obtenida del producto entre la superficie neta de la misma y el coeficiente que se establece en la correspondiente Ordenanza Particular.

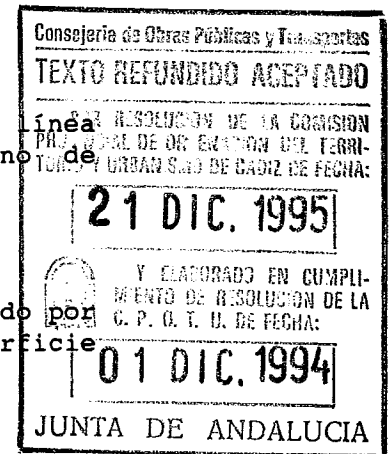


5. Alineaciones de manzana

Es la línea de separación de cada zona distinta señalada en el plano n.1 de ordenación (zonificación).

6. Manzana

Es la superficie de suelo encerrada por la línea límite de cada zona expresada en el Plano de Ordenación n.1 (zonificación).



7. Ocupación de parcela

Es el porcentaje de suelo de parcela ocupado por la edificación, en relación con la superficie neta de parcela.

8. Fachada de parcela

Lindero de parcela que dá frente a cualquier alineación pública de viario, plaza o zona verde pública.

9. Parcela edificable.

Es toda separación de la superficie de una manzana, lindante por alguna de sus partes con una alineación pública a viario, plaza o zona verde pública, susceptible de que sobre ella pueda ejecutarse una edificación que deberá ser independiente de las colindantes, sin perjuicio de las mancomunidades y servidumbres que puedan establecerse.

Cuando se cumplan las condiciones establecidas por el Artículo 82 de la Ley del Suelo la parcela adquiere la condición de solar.

10. Patio

Es la parte de suelo anexo a cuerpo edificado, o planta libre de edificación y envuelta por la misma por tres o más lados, constituido a efecto de proporcionar iluminación y ventilación natural a las piezas que abren huecos al mismo.

11. Plantas

a) Planta baja:

En el caso de edificación según alineación de vial se entiende como planta baja toda aquella cuyo techo terminado se situa 1,20 m. por encima de la rasante.

En el caso de edificación retranqueada a la alineación de vial, será planta baja la primera planta por encima del sótano o semisótano, real o posible según la definición incluida en este artículo.

b) Planta sótano:

En el caso de edificación según alineación de vial se entenderá por planta sótano toda planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas en cualquiera de los frentes de edificación.

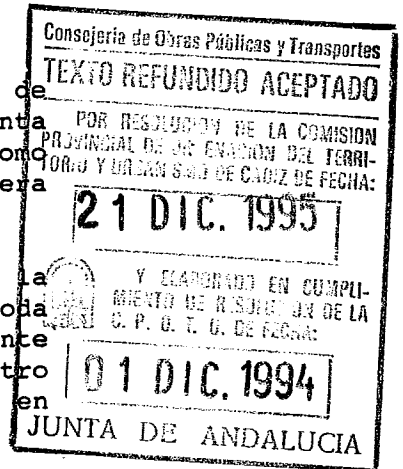
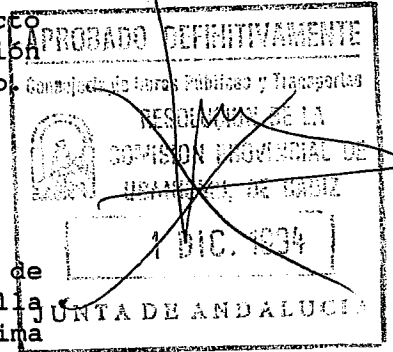
En el caso de edificación retranqueada a la alineación de vial, será planta sótano toda planta que se halle total o parcialmente enterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metro por encima del nivel del terreno exterior en fachada.

c) Planta de piso:

Aquella que se situa por encima de la planta baja en cualquier tipo de edificación.

12. Saliente

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de alineación de edificación.



13. Retranqueos

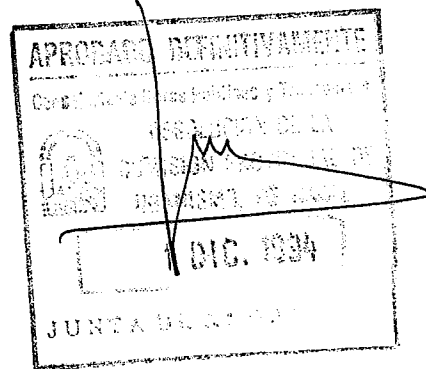
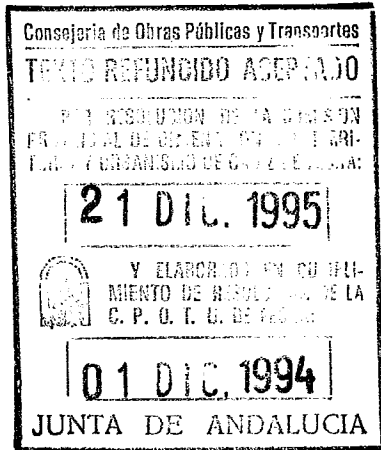
Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación que se podrá fijar a los linderos de la parcela.

14. Línea de edificación

Es la línea de máxima ocupación por la edificación con respecto a los linderos de la parcela y que se define con respecto a éstos por los retranqueos mínimos en cada zona.

15. Rasante de parcela

Para la aplicación de las presentes Ordenanzas en los casos previstos, se considera rasante de parcela la cota topográfica del acerado del punto central de la fachada de parcela.



TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. CALIFICACION DEL SUELO.-

Artículo 4. Zona residencial

Subzona residencial exclusivo.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso principal: vivienda unifamiliar.
Subzona residencial compatible.
 1. Uso y dominio privado
 2. Uso principal: vivienda unifamiliar.

Artículo 5. Zona comercial exclusivo.

1. Uso y dominio privado.
2. Usos principales: comercial.

Artículo 6. Zona Escolar.

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo educativo.

Artículo 7. Zona de Servicios de interés público y social.

1. Uso y dominio público
2. Usos principales: comercial, equipamiento y deportivo.

Artículo 8. Zona de centros de Infraestructuras.

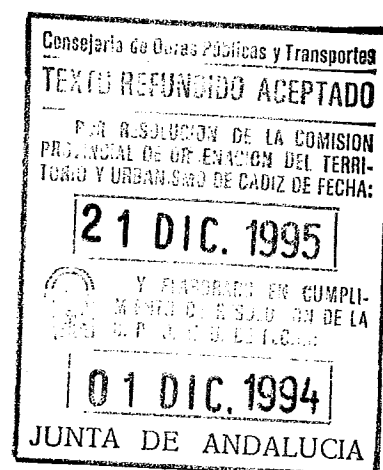
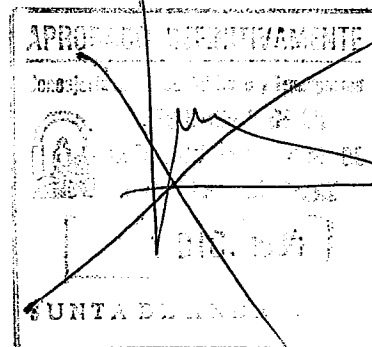
1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: Centros de sistemas locales de infraestructuras.

Artículo 9. Zona de Areas libres públicas.

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: jardines y áreas peatonales.

Artículo 10. Zona de viario.

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: viario y aparcamientos.



CAPITULO II.- REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO.-

Artículo 11.- Proyectos de Urbanización:

1. Se prodrán redactar Proyectos de Urbanización independientes para cada uno de los polígonos de actuación, definidos en el Plan Parcial.
2. Las conexiones y redes de infraestructuras comunes a los tres polígonos, serán objeto de un proyecto de obras, que se presente para su aprobación por el Ayuntamiento, debiendo, los Proyecto de Urbanización, contener las condiciones de conexión a dichas redes.

Artículo 12.- Estudios de Detalle:

1. El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle, será el de una manzana completa del polígono.
2. Los Estudios de Detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrollen, o bien, reajustar las alineaciones o rasantes fijadas en el Plan Parcial, sin que, en ningún caso, esto origine aumento de la edificabilidad permitida o del número de viviendas.

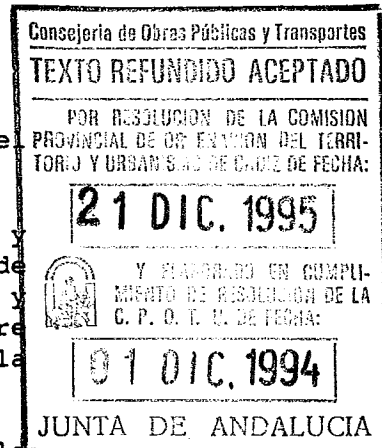
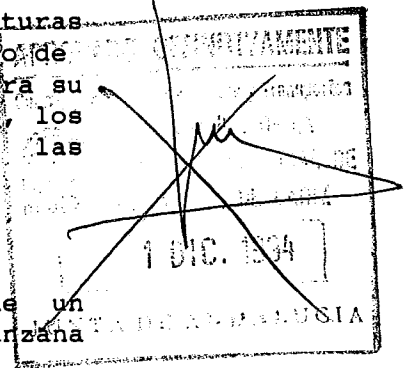
3. Condiciones de los Estudios de Detalle:

- a) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podra:

- Establecer unos parámetros edificatorios y volumétricos, que siendo complementarios de los de la zona correspondiente, justifiquen y garanticen una correcta interrelación entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.

- Fijar las líneas de máxima ocupación de la edificación, acotando los retranqueos a los linderos de manzana y estableciendo con exactitud las medianeras entre parcelas si se estableciesen.

- Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.



b) En el caso de reajuste de alineaciones o rasantes el Estudio de Detalle deberá:

- Justificar la no afección a otros terrenos no incluidos en su ámbito.
- Justificar la viabilidad técnica del reajuste con respecto a las redes de infraestructuras del Plan Parcial.
- Asumir cualquier sobrecosto económico que por los reajustes a realizar se puedan originar.

Artículo 1 3.- Proyectos de Parcelación:

1. Objetivo

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

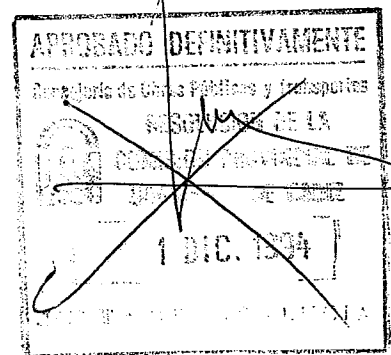
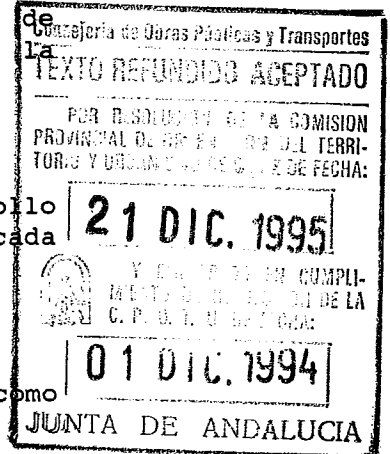
2. Obligatoriedad

Será obligatorio en el caso de desarrollo edificatorio parcial de una manzana en cada polígono de actuación.

3. Contenido

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada.
Deberá contenerse las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad, ocupación y retranqueos.
Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana.
Se describirán si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.



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

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS, TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, DE 11 DE
21 DIC. 1995
Y DE ORDEN DE CUMPLI-
MIENTO DE LA LEY DE LA
C. P. U. U. DE CÁDIZ
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCÍA

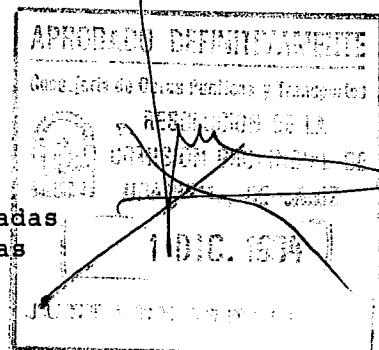
APROBADO DEFINITIVAMENTE
Comisión Provincial de Obras Públicas y Transportes
CÁDIZ
21 DIC. 1995

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.-

CAPITULO I. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

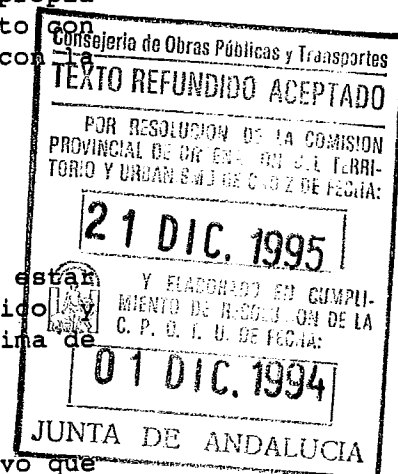
Artículo 1 4. Protección para el uso viario.

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



Artículo 1 5. Accesos

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico y señales luminosas desde una distancia mínima de 30 m.
2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalizará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para manteer el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.
3. Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posible y estar subsanados por completo previamente a la petición de la licencia municipal de primera ocupación.

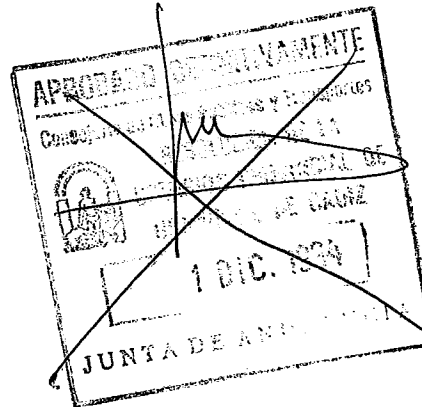
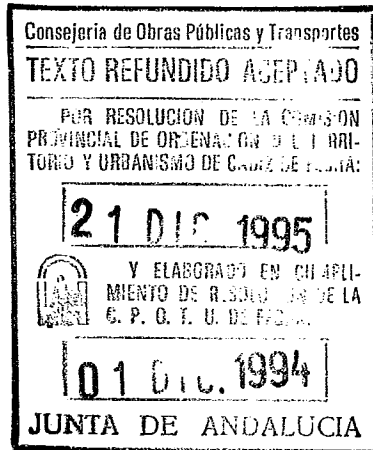
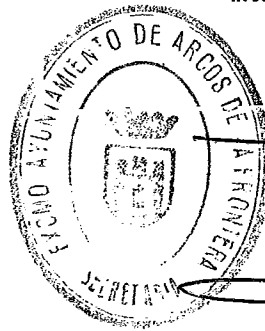


Artículo 16. Conexión con las redes de servicio.

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

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO II. CODICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.-

SECCION 1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

Artículo 17. Edificabilidad.

Será computable a efectos de la edificabilidad máxima, toda la superficie construida en planta baja y de piso, incluyendo patios cuando no superen las medidas mínimas.

Artículo 18. Altura de plantas.

1. Planta baja.

a) Altura libre mínima:

Uso comercial	2,80 m
Otros usos	2,40 m
Garajes	2,30 m

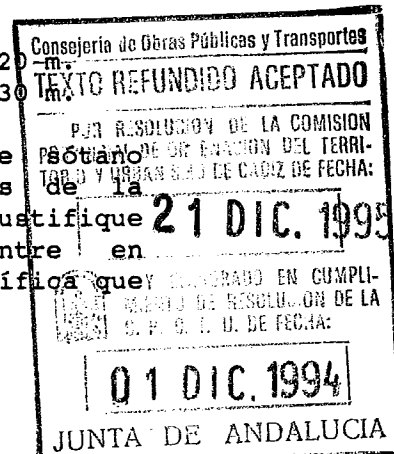
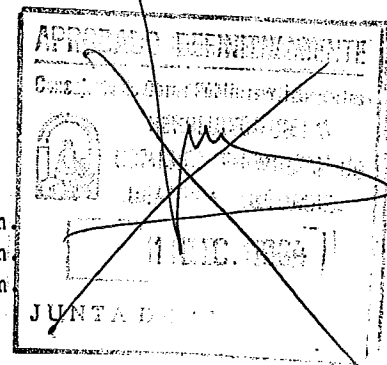
2. Planta de piso.

a) Altura mínima	2,70 m.
b) Altura libre mínima	2,40 m.

3. Planta sótano y semisótano.

Aparcamiento y almacenes	2,20 m.
Otros usos	2,30 m.

Podrá disminuirse en las partes de sótano dedicadas a servicios e instalaciones de la edificación siempre que se justifique adecuadamente su reducción y no entre en contradicción con la legislación específica que le sea de aplicación.



Artículo 19. Ocupación de parcelas.

Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la envolvente de volumen edificado, que haya sido incluido en el conjunto de la edificabilidad.

Artículo 20. Altura edificable.

1. La altura máxima se medirá por número de plantas y por la distancia en metros desde la rasante de la alineación pública a la que de frente la parcela, siempre que la edificación

no esté retranqueada más de 3 m. a dicha alineación. En caso contrario, el orgien de la medición será el terreno en contacto con la edificación, si éste estuviera a cotas mas elevadas que el acerado, y el acerado si el terreno de la parcela estuviese deprimido respecto de éste.

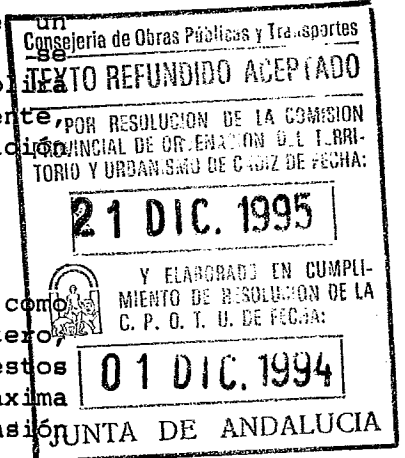
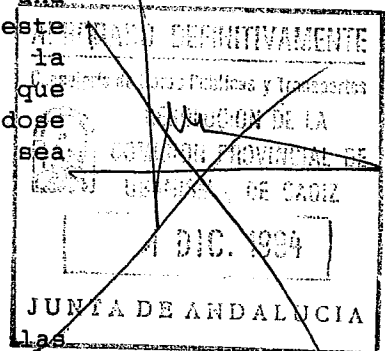
2. Para la medición por número de plantas se excluirán las definidas como sótano en estas ordenanzas.
3. Para la medición en distancia en metros se tomará el punto medio del frente de la parcela siempre que en dicho frente no exista una diferencia de cota de más de 1,20 m. En este caso el punto medio para la medición de la altura se tomará en tramos del frente que tengan como máximo dicho desnivel escalonándose la edificación en caso de que ello sea necesario.

Artículo 21. Entreplantas.

En las plantas bajas se permiten las entreplantas, pero no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local no computando a efectos de edificabilidad. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizado subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo 22. Patios.

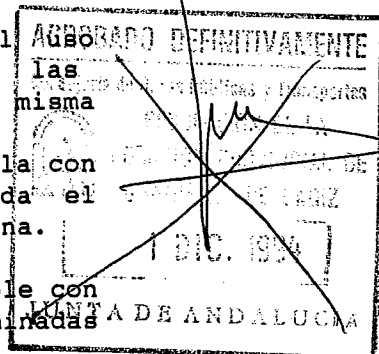
1. Las luces rectas de los locales serán como mínimo 1/3 de la altura del muro fronterizo, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta la altura de coronación máxima autorizable. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.
2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas en un mínimo de 3 m.
3. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura y no inferior a 3 m. Por altura se entenderá la de la zona perimetral más alta, medida desde la rasante del patio.



SECCION 2. CONDICIONES GENERALES DE USO.-

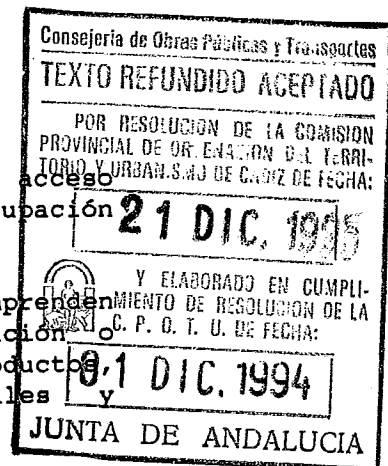
Artículo 26. Carácter.

- a) Principal. Aquel de implantación mayoritaria y que constituye el uso primordial de la parcela y edificación.
- b) Exclusivo: Aquel cuyas características singulares impiden cualquier compatibilidad con otros usos.
- c) Compatible: El que puede coexistir con el dominante, sin perder ninguna de ellos las características que le son propias en la misma área, manzana o parcela.
El uso compatible, podrá ocupar una parcela con carácter principal siempre que no se pierda el carácter otorgado por la zona a una manzana.
- d) Alternativo: Aquel que sin ser compatible con el principal puede sustituirlo en determinadas situaciones.
- e) Complementario: Aquel que por exigencia, tendrá que existir en cualquier caso como demanda del uso dominante en una determinada proporción en relación con él, tanto en manzana, parcela o edificación.



Artículo 27. Clasificación.

1. Residencial: Vivienda unifamiliar con acceso independiente por vivienda y ocupación exclusiva del suelo.
2. Industrial: Son las actividades que comprenden la producción, transformación, reparación o almacenaje para la distribución de productos incluyendo las actividades artesanales y talleres del automóvil.
3. Comercial-recreativo: Son actividades destinadas a la compra-venta directa al público de productos o a la prestación de servicios. Incluye también los locales destinados al público con fines de recreo y esparcimiento.
4. Oficinas: Actividades administrativas de carácter público o privado con atención al público o despachos profesionales.



Artículo 23. Salientes y vuelos abiertos.

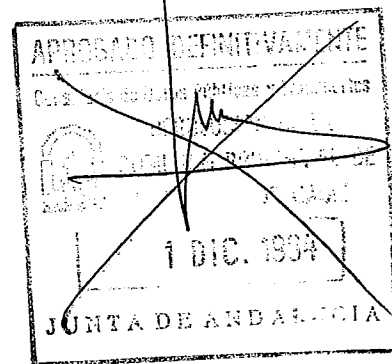
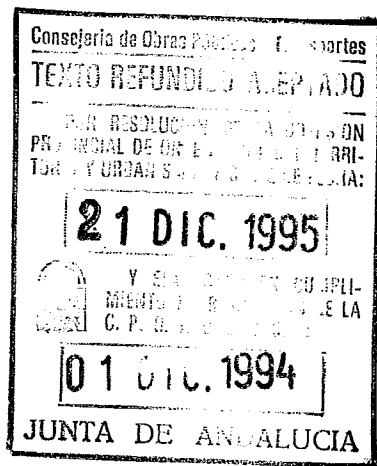
La única limitación de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados será el de la línea de fachada definida por sus retranqueos a las alineaciones de manzana o división de parcelas. En el caso de edificación a alineación de vial sin retranqueos a las vías públicas se cumplirán las determinaciones del artículo 5.1.3. de las Normas Urbanísticas.

Artículo 24. Retranqueos.

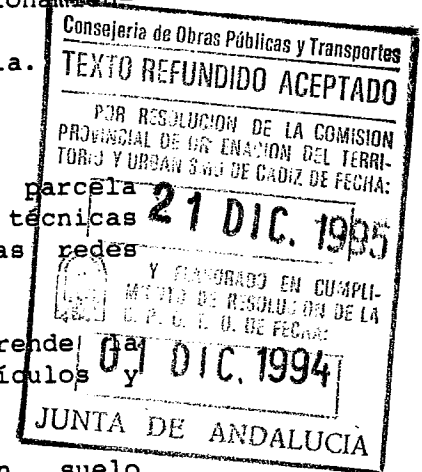
La medición de los retranqueos se realizará a la envolvente exterior de todo volumen que se considere cerrado de la edificación.

Artículo 25. Cerramientos.

1. Los cerramientos definitivos de las parcelas podrán retranquearse incorporando parte del terreno de la propiedad al espacio público a que dé frente.
2. La altura máxima del cerramiento no podrá exceder, en ningún caso, los 2,20 m. solo podrá ser ciego en una altura máxima de 1 m. debiendo ser el resto diáfano o vegetal.
3. Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de la Licencia Municipal.

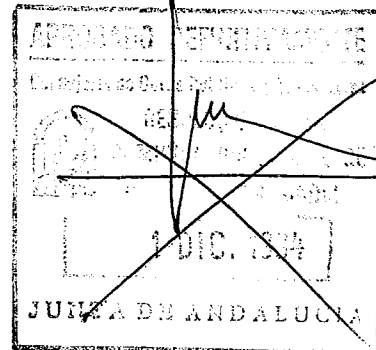


5. **Hostelero y Alojamiento Comunitario:** Actividades destinadas al alojamiento provisional con prestación de servicios comunes, bien sea en régimen de alojamiento estable u ocasional, bajo precio o de carácter social.
6. **Educativo y Cultural:** Actividad destinada a centros de enseñanza.
7. **Equipamiento civico-social:** actividades relacionadas con la prestación de servicios de carácter público, incluye el socio cultural, sanitario asistencial, administrativo, etc.
8. **Deportivo:** Actividad destinada a la práctica y/o enseñanza de cultura física y deportes.
9. **Aparcamiento:** Lugar destinado al estacionamiento de vehículos.
 - a) En suelo libre en interior de parcela.
 - b) En planta baja de edificación.
 - c) En sótano o semisótano.
10. **Infraestructuras:** En edificio o parcela exclusiva. Comprende las instalaciones técnicas necesarias para el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
11. **Viario:** En suelo exclusivo. Comprende la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones al aire libre.
12. **Jardines y áreas peatonales:** En suelo exclusivo. Comprende las actividades de esparcimiento, juegos y deportes infantiles.



Artículo 28. Condiciones.

Los usos cumplirán las condiciones establecidas para las mismas categorías en las Normas Subsidiarias de Arcos de la Frontera y en la legislación específica vigente para cada uso en sus distintas situaciones expresadas en el artículo anterior.



CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.-

SECCION 1.- ZONA RESIDENCIAL.-

Artículo 29. Comprende las zonas así calificadas en el plano P-1 (Zonificación).

Se establecen dos subzonas:

- 1.- Residencial exclusivo.
- 2.- Residencial compatible.

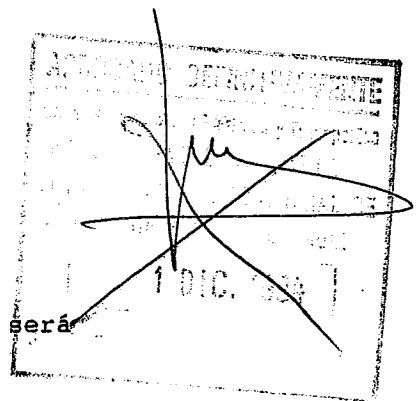
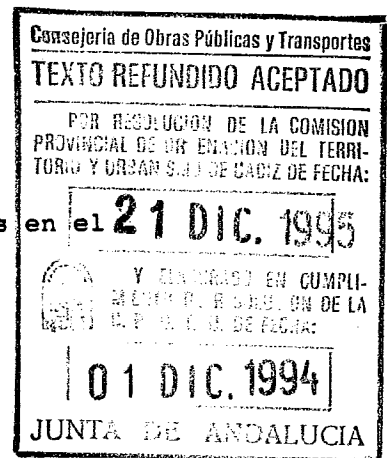
Artículo 30. Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

- 1.- Superficie: 120 m².
- 2.- Frente a alineación pública: 6 m.

Artículo 31. Condiciones de la edificación.

1. La tipología de la edificación será adosada en hilera.
2. Retranqueos: Retranqueo continuo de 2,50 m. a cualquier alineación pública. A otros linderos no se exigen, salvo lo establecido en el apartado siguiente.
3. La tipología edificatoria, así como los retranqueos a alineaciones públicas podrán alterarse mediante Estudio de Detalle o Proyecto de Parcelación, en ambos casos que afecten al menos a una manzana completa o mediante Proyecto de Edificación conjunto de un frente de manzana, con las siguientes condiciones:
 - a) La tipología podrá alterarse a edificación aislada en interior de parcela o a edificación pareada a uno o dos linderos contiguos que no sean alineación pública.
 - b) En estos casos se establecerán retranqueos a los linderos, que no sean objeto de adosamiento, de 2,00 m. como mínimo.



c) En ningún caso se autorizarán soluciones de adosamiento que en algún momento puedan crear medianeras que queden vistas.

d) Los retranqueos a alineaciones públicas podrán alterarse siempre que se mantenga un retranqueo continuo, de 2,50 m. como mínimo, que comprenda un frente completo de manzana.

4. Altura máxima: 2 plantas o 7 m. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere el 20% de la superficie ocupada por la planta primera y que se trate de un cuerpo aislado de edificación, no adosado a medianera, salvo que se adosen dos a dos en un frente completo de manzana y no situados en la primera crujía, con un retranqueo mínimo de 3,00m. de la línea de fachada. En casos excepcionales, podrá situarse este torreón en fachada, cuando a juicio del Ayuntamiento lo requiera la composición de la fachada, y siempre que no ocupe mas del 35% de la misma.

5. Edificabilidad máxima: Será de 1,65 m² de techo por cad m² de suelo.

6. Ocupación: máximo del 75% sobre parcela neta.

Artículo 32. Condiciones de Uso.

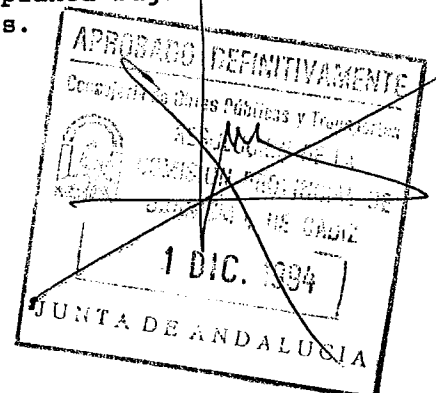
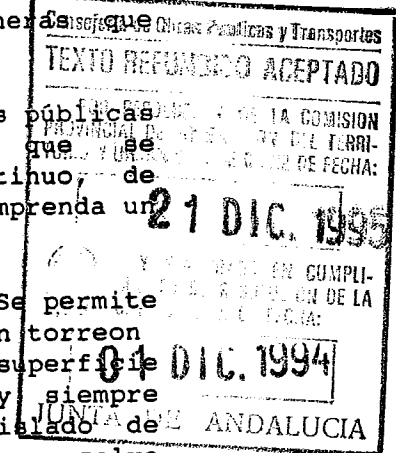
1. Uso principal: Residencial en vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario: Aparcamiento, en la proporción de 1 plaza por vivienda, en el interior de parcela.

3. Usos compatibles:

Subzona 1. Residencial exclusivo:

- Talleres artesanales categoria 1.
- Comercio minorista en planta baja
- Despachos profesionales.
- Guardería.



Subzona 2. Residencial compatible:

- Talleres artesanales categoría 1 y 2.
- Garajes y Servicios del automovil categorías 2 y 5.
- Comercio, servicios administrativos y oficina en categoría 1 a 7.
- Educativo y cultural categoría 5.
- Hoteles y colectivo especial categoría 1 a 4.
- Sanitario categoría 2,3 y 4.
- Espectaculos y salas recreativas categoría 1 a 5.

SECCION 2.- ZONA COMERCIAL EXCUSIVO.-

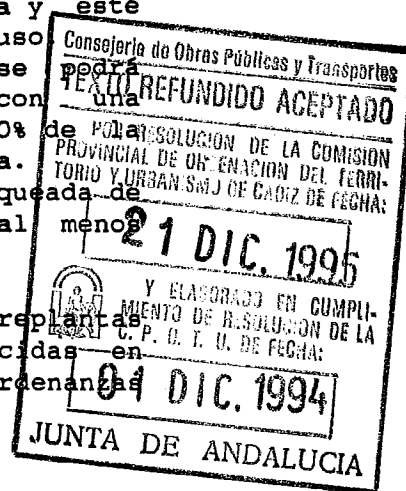
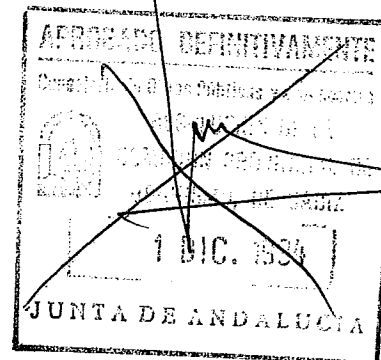
Artículo 33. Condiciones de parcela.

Parcela mínima.

- 1.- Superficie: 250 m2.
- 2.- Frente: 10 m.

Artículo 34. Condiciones de la edificación.

1. La tipología de la edificación será la de edificación a alineación de vial.
Esta tipología podrá alterarse mediante estudio de detalle, Proyecto de Parcelación o Proyecto conjunto de manzana.
2. Altura máxima: 2 planta o 7 m. se podrá establecer una altura superior hasta 8,50 m. cuando la singularidad de la actividad así lo exija y esté justificada la ubicación de uso.
Por encima de esta altura se podrá edificar un castillete con una superficie no superior al 20% de la ocupada por la planta primera. La edificación queda retranqueada de cualquier línea de fachada al menos en 3 m.
3. Entreplantas: Se permite entreplantas con las condiciones establecidas en el Artículo 21 de estas Ordenanzas Reguladoras.



4. Edificabilidad máxima: 1,65 m2 de techo por cada m2 de suelo.

5. Retranqueos: No se permiten a las alineaciones públicas ni a los linderos contiguos a éstas, en una profundidad mínima de 5 m. Se podrá establecer una distancia homogénea de retranqueos a alineaciones públicas por medio de un Estudio de Detalle, siempre que se prevean en un completo de manzana.

6. Ocupación máxima sobre manzana: 75%

Artículo 35. Condiciones de Uso.

1. Uso principal: comercio, servicios administrativos y oficina en todas sus categorías.

2. Uso complementario: Aparcamiento interior de parcela en la proporción mínima de 1 plaza cada 250 m2 edificados.

3. Uso compatibles:

- Artesanía, categoría 1 y 2.
- Industria y almacenaje, categoría 1
- Educativo y cultural, categoría 5.
- Hotelero y colectivo especial, categoría 1 a 4.
- Sanitario, categorías 2, 3 y 4.
- Espectáculos y salas recreativas, categoría 1 a 5.

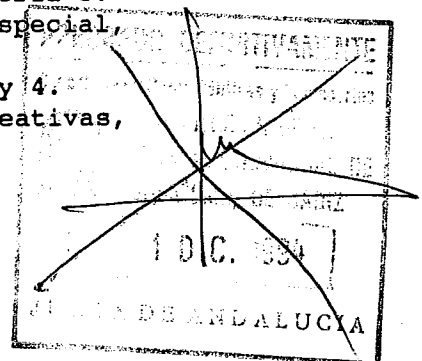
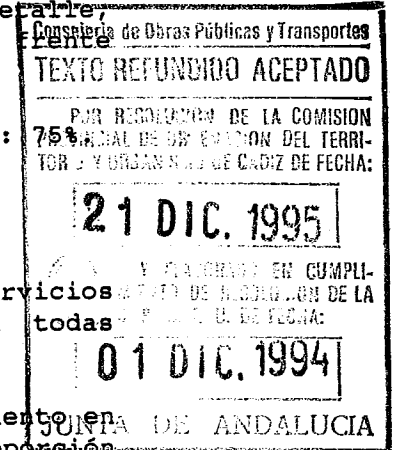
SECCION 3.- ZONA ESCOLAR.-

Artículo 36. Condiciones de parcela.

Será indivisible la zona completa definida en el plano de zonificación.

Artículo 37. Condiciones de la edificación.

1. La edificación será aislada en el interior de la parcela.
2. Altura máxima: 2 plantas ó 8 m.



3. Retranqueos: 3 m. a todos los linderos de l zona.
4. La edificabilidad y ocupación serán las necesarias para un correcto desarrollo del programa del centro a implantar.

Artículo 38. Condiciones de Uso.

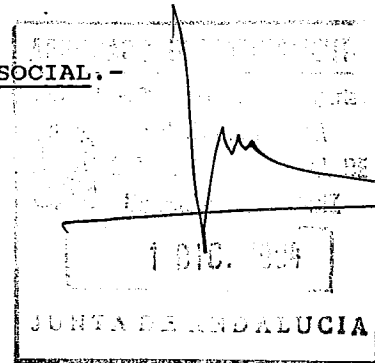
1. Uso exclusivo: Equipamiento educativo.
2. Uso complementario: Aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 250 m2 construidos.
3. Usos alternativos: Para el caso de que no se considere adecuado el terreno para el uso escolar se consideran unos alternativos los de equipamiento con carácter público.

SECCION 4.- ZONA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.-

Artículo 39. Condiciones de parcela.

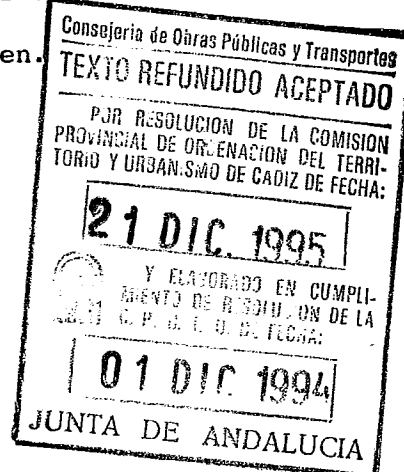
Parcela mínima.

1. Superficie: 200 m2.
2. Frente: 8 m.



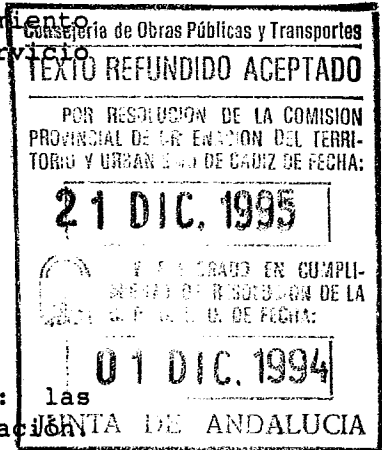
Artículo 40. Condiciones de edificación.

1. La disposición de la edificación podrá ser compacta de toda la zona o aislada en el interior de ella.
2. Edificabilidad: 1,65 m2 de techo por cada m2 de suelo.
3. Altura máxima: 2 plantas ó 7 m.
4. Retranqueos: no se exigen.
5. Ocupación máxima: 100%



Artículo 41. Condiciones de Uso.

1. Usos principales: Equipamiento cívico social, comercial, recreativo, oficinas y deportivo.
2. Usos compatibles: Aparcamiento siempre que esté ligado al servicio del uso principal.



SECCION 5. ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS.-

Artículo 42. Condiciones de parcela.

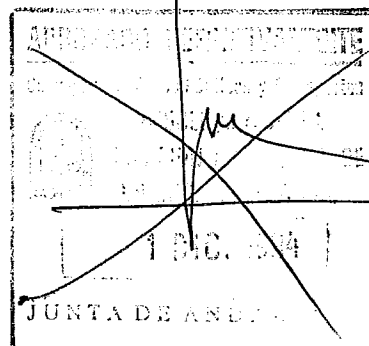
Superficie de parcela mínima: las marcadas en el plano de zonificación.

Artículo 43. Condiciones de la edificación.

1. Edificación aislada, subterránea, semienterrada o alzada.
2. Altura máxima: a especificar por el proyecto de edificación.
3. Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²s.
4. Ocupación máxima: 100%

Artículo 44. Condiciones de Uso.

Uso exclusivo: Centro de Transformación del Sistem de Abastecimiento de Energía Electrica, Centro de Mando del Sistema de Alumbrado Público y depósito regulador del suministro de agua potable y servicios complementarios al mismo.



SECCION 6.- ZONA DE AREAS LIBRES PUBLICAS.-

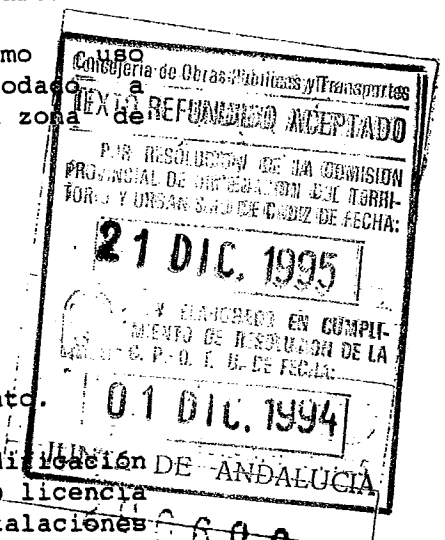
Artículo 45. Condiciones de aprovechamiento.

1. Parcela mínima: indivisible.
2. Únicamente se permite una edificación por cada área definida, destinada a quiosco de periódicos, venta de helados y bebidas, chucherías, etc., con una superficie máxima de 25 m² y una planta de altura.

Artículo 46. Condiciones de Uso.

Uso exclusivo: jardines y áreas de juego y recreo para niños.
Se podrá autorizar como esporádico el acceso rodado a parcelas que den frente a la zona de áreas libres.

de aprovechamiento en
del cargo del



SECCION 7.- ZONA DE VIARIO.-

Artículo 47. Condiciones de aprovechamiento.

Se prohíbe cualquier edificación permanente. Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de quioscos cubiertos de venta de prensa, bebida, etc. Siempre que el suelo cubierto no supere, de unidad de instalación los 4 m², sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2 m. de ancho mínimo.

Artículo 48. Condiciones de uso.

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento formó parte del expediente de APROBACION PROVISIONAL del Plan Parcial "El Portichuelo".

Arcos Fra., 15 de enero de 1992.
El Secretario General Acctal,

~~la Frontera, Abril de 1.991.-
EL ARQUITECTO.-~~

