



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 62 DEL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA
FRONTERA "REGULACIÓN DE USOS Y RETRANQUEOS DE EL
SANTISCAL".**



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1. INICIATIVA
- 1.2. OBJETO
- 1.3. ANTECEDENTES.
- 1.4. JUSTIFICACIÓN
- 1.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGÚN LEY 7/2007.
- 1.6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A CRITERIOS DEL ART. 9. A.
- 1.8. JUSTIFICACIÓN DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.9. SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 1.10. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.
- 1.11. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- 1.12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y VIABILIDAD ECONÓMICA. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.
- 1.13. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN.
- 1.14. NOTIFICACIÓN EN TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.
- 1.15. APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.1. TEXTO ACTUAL
- 2.2. TEXTO MODIFICADO

3. PLANOS

4. RESUMEN EJECUTIVO





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

1. MEMORIA

1.1. INICIATIVA.

Por parte del Sr. Delegado de Urbanismo e Infraestructuras D. Diego Carrera Ramírez se redacta el presente documento correspondiente a la modificación puntual núm. 62 del PGOU de Arcos de la Frontera "Regulación de usos y retranqueos de El Santiscal". Por tanto, está promovida de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Arcos.

1.2. OBJETO.

Se redacta la presente modificación del PGOU de Arcos de la Frontera con el objeto de aclarar y reestructurar adecuadamente las normas relacionadas con los usos de la barriada El Santiscal, actualmente confusas, incompletas y creando ciertos vacíos jurídicos, adaptándolas a la normativa general del PGOU.

Por otro lado y secundariamente se modifica la norma de retranqueo a linderos de los equipamientos comunitarios que actualmente es excesiva (10 m), ocasionando que ciertas parcelas de equipamiento sean difícilmente edificables, para adaptarla o asimilarla a la norma general de retranqueo de El Santiscal (5m y 3m).

A tal efecto, se presenta Memoria justificativa al objeto de cumplimentar la documentación exigida en los artículos 19 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

1.3. ANTECEDENTES.

El planeamiento municipal en vigor viene determinado por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T.U. el 1 de Diciembre de 1.994 y Texto Refundido de 21/12/1995, publicado en BOP de fecha 16/02/1996 e inscrito en el RIU con el n. 1310.

Posteriormente se aprueba definitivamente en sesión plenaria de fecha 28 de junio de 2.010, el documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística (APPGOU) a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía inscrita en el RIU con el n. 1310.

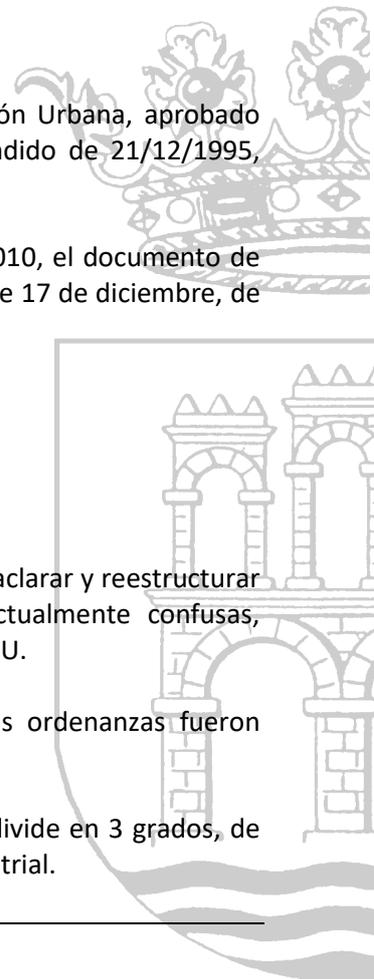
El Plan Especial de El Santiscal fue aprobado definitivamente en el año 1968.

1.4. JUSTIFICACIÓN.

La presente modificación del PGOU de Arcos de la Frontera se justifica por la necesidad de aclarar y reestructurar adecuadamente las normas relacionadas con los usos de la barriada El Santiscal, actualmente confusas, incompletas y creando ciertos vacíos jurídicos, adaptándolas a la normativa general del PGOU.

Aparte de esas confusiones o errores y vacíos normativos hay que señalar que estas ordenanzas fueron aprobadas en 1968, de ahí que evidentemente sean obsoletas y difícilmente aplicables.

Así, en la Sección 1, Condiciones de uso, se menciona la "población de servicio" y se subdivide en 3 grados, de manera dudosa y difícilmente entendible. Lo mismo ocurre con los tres grados del uso industrial.





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

Dentro del Uso Público (art 3) se incluye el comercial cuando éste tiene un carácter eminentemente privado. Se menciona de forma obsoleta "la moral y las buenas costumbres". Señala el uso asistencial, religioso, sanitario y de enseñanza "en el centro cívico" no entendiendo a qué se refiere. El uso social-recreativo hace referencia a cuestiones anticuadas o de cumplimiento absurdo. Se vuelve a mencionar el centro cívico que no se sabe en realidad donde está. Asimismo el uso recreativo-deportivo hace mención a condiciones sin sentido y a normas derogadas (Ley de Asociaciones).

Otro ejemplo, el art 5 Equipamiento Comunitario, literalmente señala:

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

b) Uso secundario: Tolerancia población de servicio.

Como puede comprobarse es absolutamente indescifrable.

Todas estas cuestiones y otras cuya enumeración sería extensa y farragosa, hacen necesaria la modificación de estas ordenanzas con el fin de aclarar y estructurar de forma adecuada y clara la regulación de los usos y nada mejor para ello que modificarlas y actualizarlas atendiendo a las normas de usos del PGOU existentes.

Hay que recalcar que en ningún momento se modifica el uso asignado a las parcelas existentes y que se trata simplemente de una modificación aclaratoria y actualizadora de la regulación de los usos. Tampoco con la presente innovación se van a permitir usos que antes no estaban permitidos.

Por otro lado y secundariamente se modifican las normas de retranqueo a linderos de los equipamientos comunitarios ya que se establece uno unitario de 10m a linderos, a todas luces excesivo, que ha ocasionado que ciertas parcelas de equipamiento sean difícilmente edificables.

Se ha considerado suficiente y adecuado establecer como retranqueos los mismos de la zona residencial de 5 m a vial y 3 m al resto de linderos.

1.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGÚN LEY 7/2007.

Se trata de una modificación de Plan General que afecta a una aclaración de ordenanza urbanística relacionada con los usos, sin que en ningún momento se modifique el uso asignado a las parcelas existentes ni se permitan nuevos usos y, por otro lado, una simple modificación de los retranqueos que afectan a los equipamientos comunitarios. No afecta ni a la ordenación estructural ni a la pormenorizada, por lo que entendemos, según el artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que no está sujeta al trámite de evaluación ambiental estratégica.

No obstante, el Ayuntamiento va a realizar una consulta a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para corroborar dicho extremo.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

1.6 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Todas las circunstancias descritas anteriormente justifican realizar una nueva propuesta de regulación de usos de El Santiscal, que valore las circunstancias actuales y mejore las determinaciones urbanísticas, más acorde con las características del modelo urbanístico del área, para lo cual se propone **aclarar la regulación de los usos y los retranqueos de las Ordenanzas reguladoras de El Santiscal**, manteniendo los usos pormenorizados de las parcelas y el uso global residencial del área, y constituyendo la presente modificación una mera modificación aclaratoria de normas urbanísticas.

1.7 JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A CRITERIOS DEL ART. 9. A.

El modelo y soluciones de ordenación adoptados aseguran:

- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

La modificación propuesta:

- Mantiene las tipologías edificatorias, los usos, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.
- Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente.
- Evita procesos innecesarios de especialización de usos.

1.8 JUSTIFICACIÓN DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

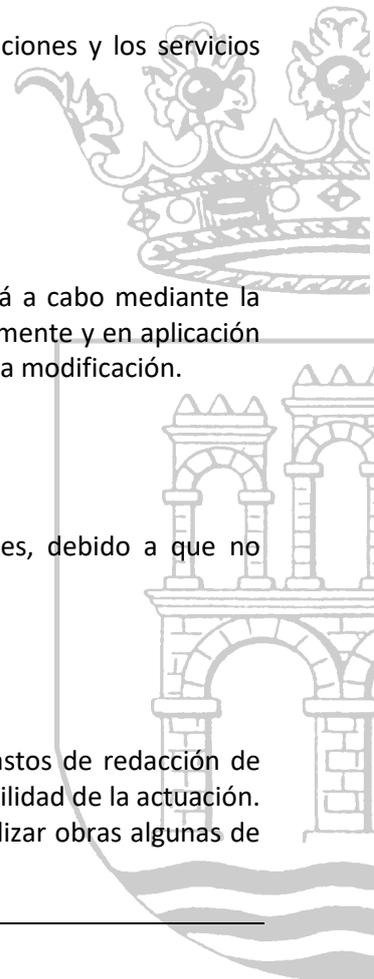
Según dispone el art. 38.1 de la LOUA la alteración de la ordenación propuesta se llevará a cabo mediante la modificación del Plan General en vigor que por las causas motivadas y justificadas anteriormente y en aplicación del art. 38.3, se considera que el momento actual es el adecuado para realizar la mencionada modificación.

1.9 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras existentes, debido a que no aumenta el número de solares parcelados ni la edificabilidad ni los usos preexistentes.

1.10 VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.

El presente documento no requiere de inversiones, salvo las destinadas a sufragar los gastos de redacción de planeamiento, que son mínimos respecto al valor de las parcelas; y no comprometen la viabilidad de la actuación. La aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad posterior de realizar obras algunas de





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

urbanización ya que no se modifica el trazado del viario ni de las infraestructuras; tampoco requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

1.11 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

No es necesaria su redacción por lo expuesto en el punto anterior.

1.12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y VIABILIDAD ECONÓMICA. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, integrada posteriormente en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU y RU 15), es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta innovación legislativa incorpora un mandato genérico de que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse perceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

Se considera un desarrollo sostenible aquel "que asegura que la población local pueda conseguir y mantener un nivel de bienestar aceptable y no decreciente, sin poner en peligro las oportunidades de los habitantes de áreas adyacentes" (Nijkamp y Opschoor.1995) ni de las generaciones futuras.

Pues bien, el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, pretende incidir en la integración del desarrollo sostenible en la planificación urbanística y territorial, y regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica.

En primer lugar, y en lo que ahora interesa, (esto es, la sostenibilidad en su dimensión económica), el apartado 4º del citado art.22 del TRLRDU y RU 15, hace referencia a la necesidad de incorporar en los instrumentos de ordenación de las **actuaciones de transformación urbanística** un "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

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

Esta nueva exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico, en concreto, pretende conocer cuáles son las repercusiones económicas previsibles de esas decisiones, incluso antes de adoptarlas, a fin de determinar la oportunidad y conveniencia de la misma decisión planificadora, y en su caso, reconsiderarla.

Ahora bien, el requerimiento de "sostenibilidad económica" de la planificación, no debe ser confundida con un simple análisis de "viabilidad económica-financiera" de la actuación. A diferencia de la tradicional exigencia en el Derecho Urbanístico de incorporar estudios Económico-Financieros en la planificación general (o en el Plan Parcial), con el fin de evaluar la suficiencia de los recursos económicos disponibles (sean públicos o privados) para



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva actuación urbanizadora y su integración en la ciudad; el nuevo documento denominado "Informe de Sostenibilidad Económica", además de incorporar los análisis de suficiencia antes descritos, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio analítico del coste público de mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios implantados en los nuevos ámbitos **una vez son urbanizados y recibidos por la Administración Pública**, especialmente la Local.

En efecto (como señala la Guía del Estudio de Sostenibilidad Económica del Planeamiento, editada por el Ministerio de Fomento) "el contenido de los Estudios Económicos-Financieros no incluye procedimiento alguno que permitan evaluar los costes públicos que conllevan el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas de manera onerosa o por cesión gratuita.

Esta es, precisamente, la diferencia fundamental entre estos documentos y los informes de sostenibilidad económica, pues los primeros centran el análisis en la fase de ejecución de la actuación urbanizadora, mientras que los segundos se ocupan, del día después, es decir, del mantenimiento y conservación de las infraestructuras ejecutadas". (...) "los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano".

Por tanto, el Informe de Sostenibilidad Económica, tiene por objeto el análisis que se realiza durante la formulación del Plan de cuál es el previsible impacto de las propuestas de **actuaciones urbanizadoras** en la Hacienda Pública tras el proceso de ejecución.

En segundo lugar, y como se ha adelantado, el artículo 22 del TRLS y RU 15 regula -en su apartado 6- la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, es decir, es una evaluación posterior a la aprobación del planeamiento general.

En efecto, es un estudio de seguimiento de los primeros resultados ambientales y económicos de la ejecución e implementación de las propuestas del planeamiento, realizando una evaluación de los mismos.

Este segundo Informe permitirá a la propia Administración que pueda contar con la oportunidad de reflexionar sobre la validez del modelo adoptado a la vista de los datos ciertos de su desenvolvimiento, y en su caso, realizar propuestas de ajustes de su programación o, incluso, propuestas de reconsideración de las propias decisiones de ordenación aprobadas si fuera preciso, evidentemente a través de los mecanismos legales habilitados para ello (la incoación del correspondiente expediente de innovación del planeamiento). Este segundo aspecto, relacionado con el seguimiento del Plan en la fase de ejecución, es el expresado en el 6º apartado del art.22 del TRLS y RU 15 que concreta el "Informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística", con el siguiente tenor literal:

6. "Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos”.

El artículo 19.1.a.3ª de la LOUA determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica, pero **limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento** sobre previsiones de programación y gestión. **La salvedad resulta de todo punto imprescindible**, a pesar de que no se contiene en el TRLS y RU 15, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido. Los distintos instrumentos de planeamiento se relacionan en el artículo 7 de la LOUA diferenciando los instrumentos de planeamiento general de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y considerando también como instrumento de planeamiento a los catálogos.

Respecto a los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones, debe considerarse procedente la necesidad de incorporar el informe de sostenibilidad económica, **si bien con el alcance general adecuado a las previsiones propias de tales instrumentos** y dirigido a analizar la propuesta de clasificación del suelo productivo en relación con el diseño de la ciudad propuesto, por una parte y, por otra el análisis que sobre la hacienda de las administraciones concurrentes provocará la implantación de las dotaciones consideradas como sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos a que se refiere el artículo 10.1.A.c de la LOUA.

Pues bien, la MP 62 del Plan General de Arcos de la Frontera, mantiene la clasificación del suelo como Urbano Consolidado y por lo tanto no se trata de una actuación de transformación urbanística y en función del alcance y la naturaleza de esta Innovación del Plan General mediante la mencionada Modificación Puntual, no es necesario realizar el Informe de Sostenibilidad Económica.

1.13 PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

No es necesaria previsión de programación y gestión de la ejecución de la ordenación, en virtud del art. 10.2.A) f) de la LOUA, ya que la ordenación se encuentra ejecutada.

1.14 NOTIFICACIÓN EN TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Según art. 32.1.2ª) de la LOUA:

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes.

El presente documento deberá contar con el pertinente período de información pública, en el que serán recogidas cuantas alegaciones se presenten.





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle.

La modificación presente no comprende ninguno de los supuestos anteriores, por lo que no será precisa la notificación individualizada a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de dicho área.

En virtud del art. 36.2c)3º de la LOUA:

En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

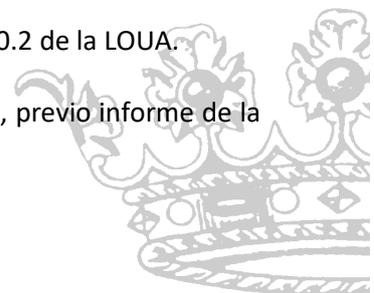
El Ayuntamiento propiciará el conocimiento de la actuación prevista por los medios de comunicación propios (página web, contactos con vecinos, radio, etc.) así como cuanto considere oportuno para el mejor conocimiento del proyecto por parte de los habitantes del municipio.

1.15 APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL EN EL ÁREA HOMOGÉNEA EL PORTICHUELO.

La innovación del PGOU propuesta no afecta a ninguno de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i) del art. 10.1.A) de la LOUA, **por lo que no afecta a la ordenación estructural del Plan General.**

Tampoco afecta a la ordenación pormenorizada en virtud de las determinaciones del art. 10.2 de la LOUA.

Por tanto, la aprobación de la misma corresponde al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, previo informe de la Consejería competente.





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. TEXTO ACTUAL.

ANEXO: ORDENANZAS REGULADORAS DE "EL SANTISCAL"

SECCIÓN 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 cualquier 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,



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

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 o 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 regirán, 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.

SECCIÓN II. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA SECTOR.

Art. 1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

- a) Uso principal: Se destinará a vivienda y/o despachos profesionales.
- b) Uso secundario: Se autoriza el de garaje y dependencias auxiliares que no sean destinadas a uso residencial y que no constituyan vivienda independiente.
- 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: 0,80 m³/m² para la edificación principal
0,10 m³/m² para la secundaria.
- f) Ocupación máxima en planta: Como máximo podrá ser del 25%, incluida edificación principal y secundaria.
- 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



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- 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: Únicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.
- k) Retranqueos para edificación: principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.
secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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.
- 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, además, construcciones auxiliares destinadas a 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 zócalos que podrán ser de materiales nobles.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

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 más 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: únicamente, 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: 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: 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



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

un retranqueo mínimo de 5 m. a lindero de fachada y 1 m. a los restantes.

Art. 4. EDIFICACIÓN SINGULAR. 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: Únicamente 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; Cívico, 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.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- 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, ateniéndose 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 esto 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.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

2.2 TEXTO MODIFICADO. (En rojo el nuevo texto añadido o modificado).

ANEXO: ORDENANZAS REGULADORAS DE "EL SANTISCAL"

SECCIÓN I. CONDICIONES DE USO.

Art. 1. Usos de la edificación.

Atendiendo a su clasificación, se definen los siguientes usos:

- Principal: es aquel que está tácita o expresamente autorizado en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.
- Secundario: es el que puede coexistir con el principal de la parcela, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.
- Compatible: aquel que puede sustituir al uso principal, respetando en todo caso los parámetros previstos en las presentes Normas.
- Prohibidos: se consideran usos prohibidos todos los no expresamente permitidos.

Art. 2. Clasificación de usos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece la clasificación y regulación de usos recogida en el Título V "NORMAS GENERALES DE LOS USOS" incluidas en el PGOU de Arcos de la Frontera y sus correspondientes condiciones, para las distintas zonas de calificación.

Art. 3. Zonas de ordenanza.

Para la Ordenanza Reguladora de El Santiscal, se distinguen las siguientes zonas de ordenanza:

- (RU) Residencial Unifamiliar.
- (CA) Colectiva Apartamentos.
- (BU) Colectiva Bungalows.
- (ES) Edificación Singular Hotelera.
- (EC) Equipamientos Comunitarios.
 - (B) Comercial.
 - (D) Deportivo.
 - (E) Educacional.
 - (R) Religioso.
 - (So) Social Recreativo.
- (IN) Infraestructuras.
- (EL) Espacios Libres de Uso y Dominio Público.
 - Sistema General.
 - Sistema Local.

SECCIÓN II. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA SECTOR.

Art. 1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

- a) Uso principal: Se destinará a vivienda y/o despachos profesionales.
- b) Uso secundario: Se autoriza el de garaje y dependencias auxiliares que no sean destinadas a uso residencial





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

y que no constituyan vivienda independiente.

- 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: 0,80 m³/m² para la edificación principal
0,10 m³/m² para la secundaria.
- f) Ocupación máxima en planta: Como máximo podrá ser del 25%, incluida edificación principal y secundaria.
- 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: Únicamente, las permitidas en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Generales.
- k) Retranqueos para edificación: principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.
secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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.
- 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, además, construcciones auxiliares destinadas a 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 residencial.
- b) **Uso** Compatible: Hotelero en todas sus categorías.
Secundario: Se autorizarán los siguientes usos:
 - Comercial: categorías 3, 4 y 7.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
- c) Aparcamiento. Obligatorio 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





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- 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 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) 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 diáfanos.
 - 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 residencial.**
- b) **Uso Compatible: Hotelero en todas sus categorías, únicamente en B3 Secundario:**
 - Se autorizarán en B1, B2 y B3, los siguientes usos:**
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
 - Se autorizarán en el 30% de la planta baja de la zona B3, los siguientes usos:**
 - Comercial: categorías 3, 4 y 7.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5
- 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



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

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: únicamente, 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: 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: 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. EDIFICACIÓN SINGULAR. HOTELERA.

- a) **Uso Principal.** Se destinará a Hotelero en todas sus categorías.
- b) **Uso Secundario:** Se autorizarán los siguientes usos:
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
 - Comercial: categorías 3, 4 y 7.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5.
- 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: Únicamente, 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.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

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,So).

- **(B) Comercial.**
 - a) **Uso Principal.** Se destinará a Comercial en todas sus categorías.
 - b) **Uso Compatible:**
 - Religioso: todas sus categorías.
 - Sanitario: categorías 3 y 4.
 - Educativo y cultural: categorías 1, 4 y 5
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 3, 4 y 5.
 - Deportivo: categorías 3, 4 y 5.
 - c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio **1 plaza por cada 100 m² construidos.**
 - 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:
 - principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.**
 - secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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 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.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- **(D) Deportivo.**
 - a) Uso Principal. Se destinará a Deportivo en todas sus categorías.
 - b) Uso Compatible:
 - Comercio, servicios y oficinas: categorías 2 y 7. Sólo para servicios administrativos vinculados al deporte, y bares y restaurantes interiores.
 - Hotelero: categorías 3 y 4 sólo para la estancia de clubs deportivos.
 - Sanitario: categorías 3, sólo clínica de primeros auxilios con superficie máxima de 200 m².
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5.
 - Educativo y cultural: categoría 5
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
 - c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio 1 plaza por cada 20 espectadores o 500 m² dedicada a instalaciones deportivas.
 - 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:
 - principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.
 - secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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 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.
- **(E) Educativo.**
 - a) Uso Principal. Se destinará a Educativo y Cultural en todas sus categorías.
 - b) Uso Compatible:
 - Comercio, servicios y oficinas: categorías 2 y 7. Sólo para servicios administrativos y bares y restaurantes interiores, vinculados al centro.
 - Sanitario: categorías 3, sólo clínica de primeros auxilios con superficie máxima de 200 m².
 - Deportivo: categorías 2, 3, 4 y 5.
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
 - c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - e) Volumen máximo edificable: Será de 4,2 m³/m².
 - f) Ocupación máxima en planta: Como máximo podrá ser del 60%.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- 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: **principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.**
secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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 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.
- **(R) Religioso.**
- a) **Uso Principal.** Se destinará a Religioso en todas sus categorías.
- b) **Uso Compatible:**
- Comercio, servicios y oficinas: categoría 2. Sólo para servicios administrativos vinculados al centro.
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.
- c) Aparcamiento: Aparcamiento **obligatorio 1 plaza por cada 100 m2 construidos.**
- 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: **principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.**
secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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 esto sea previamente autorizado por la Dirección~~



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

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.

• **(So) Social Recreativo.**

- a) **Uso Principal.** Se destinará a Espectáculos públicos en todas sus categorías.
- b) **Uso Compatible:**
 - Industrial: categoría 5.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Deportivo: categorías 3, 4 y 5.
 - Comercio, servicios y oficinas: categorías 2, 3 y 7.
- 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:
 - principal: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 3 m.
 - secundaria: de fachada a vía pública 5 m. y de las restantes 1 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 esto 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.

Art 6º. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Serán de aplicación las normas del Título XII, Sección 8 del PGOU.





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

3. PLANOS

La modificación planteada afecta al texto normativo de la ordenanza descrita, en consecuencia, no procede la elaboración de documentación gráfica que refleje el contenido de dicha modificación.



**4. RESUMEN EJECUTIVO**

En aplicación del art. 19.3 de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

A tal efecto se incluye en el presente documento el resumen ejecutivo que se detalla:

La presente modificación del PGOU de Arcos de la Frontera tiene por objeto aclarar y reestructurar adecuadamente las normas relacionadas con los usos de la barriada El Santiscal, actualmente confusas, incompletas y creando ciertos vacíos jurídicos, adaptándolas a la normativa general del PGOU.

Por otro lado y secundariamente se modifica la norma de retranqueo a linderos de los equipamientos comunitarios que actualmente es excesiva (10 m), ocasionando que ciertas parcelas de equipamiento sean difícilmente edificables, para adaptarla o asimilarla a la norma general de retranqueo de El Santiscal (5m y 3m).

A continuación se resumen las ordenanzas reguladoras de El Santiscal sólo con el texto modificado:

SECCIÓN I. CONDICIONES DE USO.**Art. 1. Usos de la edificación.**

Atendiendo a su clasificación, se definen los siguientes usos:

- **Principal:** es aquel que está tácita o expresamente autorizado en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.
- **Secundario:** es el que puede coexistir con el principal de la parcela, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.
- **Compatible:** aquel que puede sustituir al uso principal, respetando en todo caso los parámetros previstos en las presentes Normas.
- **Prohibidos:** se consideran usos prohibidos todos los no expresamente permitidos.

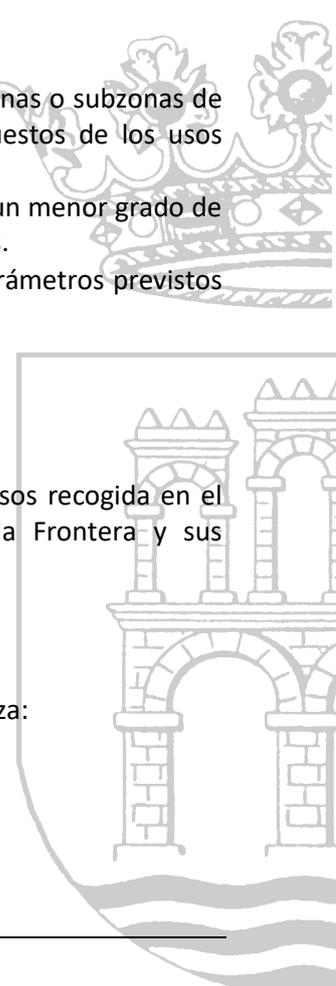
Art. 2. Clasificación de usos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece la clasificación y regulación de usos recogida en el Título V "NORMAS GENERALES DE LOS USOS" incluidas en el PGOU de Arcos de la Frontera y sus correspondientes condiciones, para las distintas zonas de calificación.

Art. 3. Zonas de ordenanza.

Para la Ordenanza Reguladora de El Santiscal, se distinguen las siguientes zonas de ordenanza:

- (RU) Residencial Unifamiliar.
- (CA) Colectiva Apartamentos.
- (BU) Colectiva Bungalows.
- (ES) Edificación Singular Hotelera.





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- (EC) Equipamientos Comunitarios.
 - (B) Comercial.
 - (D) Deportivo.
 - (E) Educacional.
 - (R) Religioso.
 - (So) Social Recreativo.
- (IN) Infraestructuras.
- (EL) Espacios Libres de Uso y Dominio Público.
 - Sistema General.
 - Sistema Local.
 -

Art. 2. COLECTIVA DE APARTAMENTOS.

- a) Uso Principal. Se destinará a residencial.
- b) Uso Compatible: Hotelero en todas sus categorías.
Secundario: Se autorizarán los siguientes usos:
- Comercial: categorías 3, 4 y 7.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5
 - Garajes: categorías 1, 2 y 3.

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

- a) Uso Principal. Se destinará a residencial.
- b) Uso Compatible: Hotelero en todas sus categorías, únicamente en B3
Secundario:
- Se autorizarán en B1, B2 y B3, los siguientes usos:
- Garajes: categorías 1, 2 y 3.
- Se autorizarán en el 30% de la planta baja de la zona B3, los siguientes usos:
- Comercial: categorías 3, 4 y 7.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5

Art. 4. EDIFICACIÓN SINGULAR. HOTELERA.

- a) Uso Principal. Se destinará a Hotelero en todas sus categorías.
- b) Uso Secundario: Se autorizarán los siguientes usos:
- Garajes: categorías 1, 2 y 3.
 - Comercial: categorías 3, 4 y 7.
 - Artesanía: todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5.

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

- **(B) Comercial.**

- a) Uso Principal. Se destinará a Comercial en todas sus categorías.
- b) Uso Compatible:
- Religioso: todas sus categorías.





ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- Sanitario: categorías 3 y 4.
- Educativo y cultural: categorías 1, 4 y 5
- Garajes: categorías 1, 2 y 3.
- Espectáculos y salas recreativas: categorías 3, 4 y 5.
- Deportivo: categorías 3, 4 y 5.

c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

▪ **(D) Deportivo.**

a) Uso Principal. Se destinará a Deportivo en todas sus categorías.

b) Uso Compatible:

- Comercio, servicios y oficinas: categorías 2 y 7. Sólo para servicios administrativos vinculados al deporte, y bares y restaurantes interiores.
- Hotelero: categorías 3 y 4 sólo para la estancia de clubs deportivos.
- Sanitario: categorías 3, sólo clínica de primeros auxilios con superficie máxima de 200 m2.
- Espectáculos y salas recreativas: categorías 4 y 5.
- Educativo y cultural: categoría 5
- Garajes: categorías 1, 2 y 3.

c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio 1 plaza por cada 20 espectadores o 500 m2 dedicada a instalaciones deportivas.

▪ **(E) Educacional.**

a) Uso Principal. Se destinará a Educativo y Cultural en todas sus categorías.

b) Uso Compatible:

- Comercio, servicios y oficinas: categorías 2 y 7. Sólo para servicios administrativos y bares y restaurantes interiores, vinculados al centro.
- Sanitario: categorías 3, sólo clínica de primeros auxilios con superficie máxima de 200 m2.
- Deportivo: categorías 2, 3, 4 y 5.
- Garajes: categorías 1, 2 y 3.

c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

▪ **(R) Religioso.**

a) Uso Principal. Se destinará a Religioso en todas sus categorías.

b) Uso Compatible:

- Comercio, servicios y oficinas: categoría 2. Sólo para servicios administrativos vinculados al centro.
- Garajes: categorías 1, 2 y 3.

c) Aparcamiento: Aparcamiento obligatorio 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

• **(So) Social Recreativo.**

a) Uso Principal. Se destinará a Espectáculos públicos en todas sus categorías.

b) Uso Compatible:

- Industrial: categoría 5.



ASUNTO: Modificación Puntual 62

N.Exp: 603/PLN

- Artesanía: todas sus categorías.
- Deportivo: categorías 3, 4 y 5.
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 2, 3 y 7.

Art 6º. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Serán de aplicación las normas del Título XII, Sección 8 del PGOU.

En aplicación del art. 39.4 de la citada Ley, éste resumen ejecutivo deberá incluirse en la documentación expuesta al público durante el trámite de información pública del instrumento de planeamiento que se tramita.

En Arcos de la Frontera a 16 de Marzo de 2020

El Arquitecto Municipal

El Arquitecto Municipal

José Luis Alejandro Hernes

Ismael López Gómez

