

Para la tramitación de cualquier cuestión relativa a los citados pagos, los interesados podrán personarse en la Unidad de Recaudación de Olvera, oficina de atención al público sita en c / Bellavista, 16 en horario de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

ADVERTENCIA: Transcurrido el plazo de ingreso, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio y se devengarán los correspondientes recargos del periodo ejecutivo, los intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Lo que hago público para general conocimiento.

En Olvera a 11 de Mayo de 2018. La Jefe de la Unidad de Recaudación. Firmado: María Remedios Márquez Vílchez.

Nº 31.918

## ADMINISTRACION LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

#### RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE APROBACION DEFINITIVA

Por el Excmo. Ayuntamiento pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día veintitrés de febrero de dos mil dieciocho, fue Aprobada Definitivamente la “Modificación nº 16 sobre aspectos de la normativa urbanística que afectan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística, tramitado de oficio, instrumento de Planeamiento que en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 2/2004, de 7 de enero por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados, fue depositado en el Registro Municipal, en el que se practicó asiento de inscripción al número 63, inscripción 13, folio nº 98 de la Subsección 1ª de “Instrumentos de Planeamiento Urbanístico” de la Sección de Instrumentos de planeamiento, quedando archivado junto con certificado acreditativo del acuerdo de su aprobación expedido por la Sra. Secretaria General el día veintitrés de febrero de dos mil dieciocho, inscrito en el Registro autonómico de instrumentos de Planeamiento en fecha 6 de abril de 2018 con número de registro 7680.

Así mismo y, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica a continuación el texto íntegro de su normativa urbanística.

Todo lo cual se hace público conforme a lo dispuesto en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y para general conocimiento, indicándose que el citado acuerdo tiene el carácter de definitivo, y pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el citado Instrumento los siguientes recursos:

Recurso Contencioso – Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso – Administrativo con sede en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de DOS (02) MESES a contar desde el día siguiente al de publicación de la presente (Artículo 46.1 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa).

En todo caso se podrán interponer los recursos o, ejercer las acciones, que se estimen convenientes.

Fdo. Víctor Barbero Diéguez, Oficial Mayor P.S de la Secretaría General.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

PRIMERO. Los artículos 5.5, 5.10, 5.14, 5.19, 5.22, 5.26, 5.29, 5.30, 5.47 y 5.66 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

Artículo 5.5.- Tipos de Uso.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS			
1. Residencial	1.1 Residencial unifamiliar			
	1.2 Residencial bifamiliar			
	1.3 Residencial plurifamiliar			
	1.4 Residencial comunitario			
2. Industrial	2.1 Industria y almacenamiento			
	2.2 Bodegas			
	2.3 Talleres artesanales y pequeña industria			
	2.4 Talleres de mantenimiento del automóvil			
3. Centros y Servicios Terciarios	3.1 Centros terciarios	3.1.1 Hospedaje		
		3.1.2 Espectáculos y salas de reunión		
		3.1.3 Comercio	3.1.3.1 Local comercial	
			3.1.3.2 Agrupación comercial	
		3.1.4 Grandes superficies minoristas		
		3.1.5 Oficinas		
	3.1.6 Agrupaciones terciarias			
	3.2 Servicios terciarios	3.2.1 Campamentos		
		3.2.2 Aparcamientos y garajes	3.2.2.1 Garajes privados	
			3.2.2.2 Aparcamientos públicos	
4. Dotacional y servicios públicos		4.1 Dotaciones	4.1.1 Docente	
	4.1.2 Deportivo			
	4.1.3 Servicios de Interés público y social		4.1.3.1 Sanitario	
			4.1.3.2 Asistencial	
	4.1.3.3 Cultural			
	4.1.3.4 Administrativo público			
	4.1.3.5 Mercados de abastos y centros de comercio básico		4.1.3.6 Servicios urbanos	
		4.1.3.7 Religioso		
		4.2 Servicios públicos	4.2.1 Defensa y cárceles	
	4.2.2 Cementerio			
5. Espacios libres	5.1 Zonas verdes o jardines			

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
5. Espacios libres	5.2 Parques	5.2.1 Parques centrales	
		5.2.2 Parques suburbanos	
	5.3 Áreas de ocio		
6. Transportes e infraestructuras	6.1 Viario		
Urbanas básicas	6.2 Estaciones de autobuses y centros de transporte		
	6.3 Portuario		
	6.4 Infraestructuras urbanas básicas		

### 7. Agropecuario

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 5.10.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas, de forma habitual o no, cualquiera que sea el tipo de edificio (vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.). Se consideran comprendidos en el mismo tanto las viviendas como sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a las mismas, excluyéndose los alojamientos de carácter temporal comprendidos en el uso hospedaje.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial unifamiliar: es el que se desarrolla en una vivienda destinada a una única familia, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra vivienda o edificio de distinto uso y acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

No obstante, se constituye dentro del uso residencial unifamiliar un régimen especial para los conjuntos de viviendas unifamiliares que se organizan en una parcela común, en régimen de división horizontal o condominio, y que con independencia de que tipológicamente tengan las características propias de las viviendas unifamiliares, comparten elementos comunes de relación con la vía pública, espacios libres interiores u otras instalaciones comunitarias.

b) Residencial bifamiliar: es aquel en el que dos viviendas se agrupan en una única edificación y comparten una misma parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Residencial plurifamiliar: es el que se desarrolla en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes o complejo inmobiliario, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

d) Residencial comunitario: comprende el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento estable de personas, que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares, como pueden ser las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, etc.

3. Los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas será el número entero que se obtenga de dividir la superficie de parcela total, por la superficie mínima de parcela establecida en las condiciones particulares de parcelación de cada ordenanza de zona, sin que puedan sobrepasarse los parámetros de ordenación y edificación del total de la parcela por aplicación de las normas particulares de la zona en cuestión.

b) La superficie sobre rasante ocupada por cada vivienda, junto con el espacio libre de carácter privativo vinculado a la misma, tendrá la consideración de parcela virtual o superficie privativa, mientras que la superficie restante se considerará elemento común, el cual deberá tener acceso desde el viario público con una anchura mínima de cinco (5) metros, y contar con continuidad física a fin de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa de cada una de las viviendas.

c) En el elemento común del conjunto podrán levantarse construcciones auxiliares conforme a lo previsto en el artículo 6.26 de estas normas, debiendo destinarse la superficie restante a jardín o área de juegos al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en su superficie la dotación de aparcamientos. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo, cuya cubierta permita ajardinamiento. La ordenación del conjunto tendrá un tratamiento de diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución por fases, prestando especial atención al diseño de dicho elemento común.

d) En el caso de que la construcción del conjunto no se haga en una única fase, como resultado de un proyecto unitario, será necesaria la redacción de un estudio de detalle que ordene la actuación y distribuya la edificabilidad entre las parcelas virtuales.

e) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la superficie privativa donde se localiza la edificación y la parte proporcional que, de cada vivienda, se integra en la superficie configurada como elemento común del conjunto. En los supuestos de que se actúe sobre parcelas en las que ya existan viviendas, en el estudio de detalle o proyecto de obras deberán quedar definidas las operaciones necesarias de reestructuración del conjunto.

f) La tipología de las viviendas será la característica de la zona donde se encuentre. En los casos de unifamiliares aisladas o pareadas, éstas deberán respetar las condiciones de separación entre edificaciones recogidas en las normas particulares de la zona correspondiente. Las divisiones físicas en el interior del conjunto de viviendas se realizarán con setos o elementos de cierre diáfanos, estéticamente admisibles, que no podrán superar los dos (2) metros de altura.

4. La superficie mínima de parcela para la vivienda bifamiliar será equivalente a la

superficie necesaria para dos viviendas según las condiciones particulares de parcelación de cada ordenanza de zona, sin que puedan sobrepasarse los parámetros de ordenación y edificación del total de la parcela por aplicación de las normas particulares de la zona en cuestión.

5. Según el régimen jurídico a que pudieran estar sometidas, y con independencia de la anterior clasificación, se distinguen los siguientes tipo de viviendas:

a) Vivienda protegida: es aquella que además de cumplir las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño establecidas en la normativa de aplicación para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sean calificadas como tales por el Ayuntamiento o por el planeamiento vigente. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por el instrumento de planeamiento correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la legislación autonómica en materia de ordenación urbanística y de vivienda.

Las parcelas calificadas con dicho uso no podrán ser destinadas a vivienda libre ni a otros usos pormenorizados, admitiéndose únicamente como compatibles los dotacionales y los de pequeño comercio y oficinas dentro del uso de centros terciarios, con un límite del diez por ciento (10%) de la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela y siempre y cuando se mantenga el número de viviendas protegidas establecidas por el plan.

b) Vivienda libre: la que no está sometida a ningún régimen específico de protección pública, debiendo cumplir únicamente las condiciones de uso, superficie y diseño establecidas en los artículos siguientes de las presentes normas.

#### Artículo 5.14.- Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, o bien disponer del mismo en estancia separada, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados ni superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, medidos tal como se indica en el apartado anterior.

Tres (3) apartamentos o viviendas de un (1) dormitorio equivalen a dos (2) viviendas de dos (2) dormitorios o más a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en el planeamiento que resulte de aplicación.

3. Las diferentes piezas de la vivienda tendrán tamaño, condiciones higiénicas y de ventilación adecuadas para la permanencia y habitación de las personas. Cuando existan dudas sobre la idoneidad de las soluciones proyectadas se deberán cumplir como mínimo las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública.

#### Artículo 5.19.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación técnica, económica, y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes diez (10) al cuarenta y tres (43) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), las comprendidas en el ochenta y uno punto veintidós (81.22), las actividades de producción cinematográfica, vídeo y de programas de televisión correspondientes a los epígrafes cincuenta y nueve punto quince y punto dieciséis (59.15 y 59.16), y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cuarenta y seis (46) y cuarenta y siete punto uno (47.1) de la CNAE, y todas aquellas que cumplieren funciones similares.

En el caso de los espacios destinados a funciones de guarda o almacenaje ligadas al comercio minorista u otros servicios del uso terciario, cuando tengan una superficie inferior a los cien (100 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, éstos se considerarán comprendidos dentro del uso terciario al que estén vinculados, por lo que no formarán parte de este apartado.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe noventa y cinco (95) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función

principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes diez (10) al cuarenta y tres (43) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

e) Reparación y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en los epígrafes cuarenta y cinco punto dos y punto cuatro (45.2 y 45.4) de la CNAE.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b) c) y d) del epígrafe anterior.

b) Bodegas, que incluye los usos comprendidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, cuando su finalidad sea llevar a cabo operaciones de obtención, almacenamiento, crianza, elaboración, embotellamiento y distribución de vinos, licores y productos derivados, así como de otros productos alimentarios cuando su finalidad sea la de almacenamiento y distribución a mayoristas.

c) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

d) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

Artículo 5.22.- Servicios higiénicos y locales de descanso.

Los edificios y establecimientos que alberguen actividades incluidas dentro del uso global industrial deberán reunir las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo recogidas en las correspondientes normas reglamentarias que resulten de aplicación, en desarrollo de la legislación de Prevención de Riesgos Laborales.

Artículo 5.26.- Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de mayor superficie.

c) Disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquellos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 5.29.- Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona, o ser la actividad de taller para el mantenimiento del automóvil complementaria a una actividad principal incluida dentro del artículo 5.30, apartado 2.C) de estas normas, que sí sea compatible con la ordenanza de zona que resulte aplicable. La actividad de taller no podrá superar en superficie a la actividad principal, y deberá desarrollarse en el mismo local o establecimiento contiguo.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, armonizando la edificación con la tipología característica de la zona, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

c) Las exigidas en la Sección 6ª del Capítulo 5º de este Título.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

Artículo 5.30.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que se desarrolla en los establecimientos de alojamiento turístico previstos en la legislación en materia de turismo en Andalucía. Comprende los epígrafes cincuenta y cinco punto uno, punto dos y punto nueve (55.1, 55.2 y 55.9) de la CNAE.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes noventa (90), noventa y dos (92) y noventa y tres punto dos (93.2) de la CNAE y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Comprende el comercio al por menor del epígrafe cuarenta y siete (47) de la CNAE, salvo el cuarenta y siete punto uno (47.1), cuyas actividades se regulan en el artículo 5.19.1.b) y el cuarenta y siete punto tres (47.3), cuyas actividades se engloban en el uso de Servicios del Automóvil, regulado en el artículo 5.104 de estas normas; los restaurantes, bares y cafeterías, incluidos en el epígrafe cincuenta y seis (56), los servicios personales del epígrafe noventa y seis (96) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial o establecimiento comercial: local, construcción o instalación de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, y cuya dimensión no sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

b) Agrupación comercial o establecimientos comerciales de carácter colectivo: cuando en un mismo espacio o complejo de edificios se integran varios locales o establecimientos comerciales individuales, con acceso a las siguientes instalaciones comunes: acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes, aparcamientos privados, servicios para los clientes, imagen comercial común y perímetro común delimitado.

D) Grandes superficies minoristas: es todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerce la actividad comercial minorista, que alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

E) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE sesenta (60) a setenta y cuatro (74), desde el setenta y siete (77) al ochenta (80); el ochenta y dos (82), ochenta y cuatro (84), ochenta y ocho (88), noventa y cuatro (94) y el noventa y nueve (99); así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

F) Agrupaciones terciarias: Cuando en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias se implantan todos o varios de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y salas de reunión y oficinas, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 5.80 de las presentes normas.

G) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc. Comprende el apartado cincuenta y cinco punto tres (55.3) de la CNAE.

H) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 5.47.- Grandes Superficies Minoristas.

Solo se permitirá la implantación de grandes superficies minoristas en los emplazamientos que el planeamiento general califique expresamente para dicho uso pormenorizado, siendo incompatible cualquier otro uso salvo aquellos usos terciarios complementarios del uso principal, como oficinas, espectáculos y salas de reunión.

Artículo 5.66.- Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como, líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.

d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

11. En cumplimiento de las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

a) La pendiente longitudinal será del 8% en tramos inferiores a 3 m. y del 6% en tramos iguales o superiores a 3 m.

b) La pendiente transversal máxima será del 2%.

SEGUNDO. Los artículos 6.2, 6.12, 6.17, 6.18, 6.28, 6.35, 6.41, 6.48, 6.63, 6.81, 6.87, 6.108, 6.110, 6.114 y 6.120 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

#### Artículo 6.2.- Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras en los edificios, que engloban las tendentes a la buena conservación y/o rehabilitación del patrimonio edificado y las obras de reforma y ampliación, según los siguientes tipos:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y salubridad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de su configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas, la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones y la implantación de las necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, las destinadas a reducir el consumo de agua y energía eléctrica y a la mejora del aislamiento térmico y acústico del inmueble, así como las que tienen por objeto garantizar la accesibilidad universal y la supresión de barreras arquitectónicas.

d) Obras de rehabilitación: son obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a las nuevas condiciones de uso o bien, que debido a su deterioro funcional, requiere de una actuación global que incluya el conjunto de actuaciones recogidas en los apartados anteriores, así como las de reforma en su caso.

e) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

f) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio, y/o tengan por objeto el cambio del uso característico del mismo. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

f.1) Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como

son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

f.2) Reforma parcial: son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patio principal y elementos de articulación espacial: galerías con arquerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

f.3) Reforma general: son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta así como, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor (arquerías de patios, etc.), permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

f.4) Obras de adecuación de local: son obras ligadas al acondicionamiento de locales, en bruto o adaptados a otro uso anterior, para desempeñar una nueva actividad.

g) Obras de ampliación vertical: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, bien por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o bien mediante la construcción de entreplantas o forjados intermedios en zonas en las que su altura lo permite.

B) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

C) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación horizontal: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, en el que la ampliación o edificación de nueva planta se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

3.- La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atendrá a lo señalado al respecto en el Capítulo Cuatro del Título Segundo de estas Normas.

#### Artículo 6.12.- Aplicación.

1. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

2. En el caso de las obras de rehabilitación, reforma o acondicionamiento que tengan por objeto la instalación de ascensores u otros elementos de supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes, y siempre y cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal, dichos elementos podrán quedar exentos del cumplimiento de las condiciones de separación a linderos y/o separación entre edificios.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación en los supuestos de las obras de acondicionamiento o rehabilitación que consigan reducir al menos en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.

#### Artículo 6.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción auxiliar de las previstas en el artículo 6.26 de estas normas o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de piscinas o de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos, y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### Artículo 6.18.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo

obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

1. Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1º No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales o las plantas porticadas que sean utilizadas como espacios libres o aparcamientos comunitarios al servicio de la colectividad, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los patios cubiertos en las condiciones del artículo 6.54, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos en cubierta recogidos en el artículo 6.35.d) y e) y los espacios interiores bajo cubierta, si carecen de posibilidades de uso o se destinan a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2º Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, los cuerpos volados, así como las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior, y los espacios interiores bajo cubierta en los que las normas particulares de zona permitan piezas habitables y tengan una altura libre de piso superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Cuando se proyecten actuaciones que tengan por objeto la instalación de ascensores u otros elementos de supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes que tengan agotada la edificabilidad, y requieran una ampliación del volumen edificable por no resultar viable técnica o económicamente ninguna otra solución en el interior de los mismos, dichos elementos no computarán como superficie edificada.

3. Este mismo criterio se seguirá en los supuestos en las obras de acondicionamiento o rehabilitación que tengan por objeto reducir al menos en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, y requieran la ampliación de la superficie edificada como consecuencia de la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables.

Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona, pudiendo estar destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otros recintos para las instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa técnica aplicable y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 6.41.- Entreplantas.

- Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
- La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
- En las zonas de uso característico residencial, cuando se proyecten edificios de espacio único y altura libre mayor o igual a seis (6 m) metros destinados a otros usos compatibles, se computará su superficie edificada contando con la posibilidad de que se construya una entreplanta, por lo que se aplicará a la superficie construida proyectada un coeficiente de 1,30, no pudiendo rebasar el resultado de dicho cálculo la superficie máxima edificable de la parcela donde se ubique.

Artículo 6.48.- Dimensión de los Patios de Parcela.

- Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
- En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
  - La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
- En los edificios plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
  - La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.46.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA En relación con la altura Absoluta (m)	
	H	
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces:		
- Si iluminan piezas distintas de cocinas	H/3	3,30
- Si solo iluminan cocinas	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mínima entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 6.63.- Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, con la excepción de los expresamente autorizados en las normas de uso.

Artículo 6.81.- Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

En los edificios de nueva planta, cuya planta baja se destine principal o exclusivamente a locales comerciales, se deberán prever canalizaciones interiores verticales para la evacuación de humos y gases con salida directa a la cubierta, en la proporción de un (1) conducto por cada cien (100 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de local, al objeto de permitir la futura ubicación de actividades que pudieran necesitar de este tipo de instalaciones. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y contarán con el debido aislamiento térmico y acústico previsto en los apartados siguientes.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja hasta la cubierta, a través de conductos situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia superior a ocho (8) metros.

5. Con carácter excepcional, en los casos en los que la evacuación no pueda realizarse a través de conducciones interiores o mediante conductos situados en los patios comunes del edificio en el que se ubica el local, y siempre y cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la evacuación de humos a la cubierta, se permitirá justificadamente la evacuación por fachada disponiendo de los sistemas de depuración necesarios establecidos en el Código Técnico de la Edificación. Las rejillas de salida en fachada no podrán situarse a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

6. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

7 El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

8. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanar del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 6.87.- Acceso a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público al menos en un décimo (1/10) de su longitud, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

4. Los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones

de concurrencia pública cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 6.108.- Tratamiento de las Plantas Bajas.

En aquellas obras que solo afecten a las plantas bajas de los edificios, éstas deberán componerse con el resto de las fachadas del mismo.

En los proyectos de obra nueva se deberá incluir el tratamiento de los elementos estructurales de la planta baja componiéndose con el resto de la fachada y ejecutándose simultáneamente con ella. Los huecos destinados a locales deberán cerrarse con tratamientos que garanticen el ornato hasta tanto reciban un uso y destino definitivo.

#### Artículo 6.110.- Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Con carácter general, en el espacio de retranqueo obligatorio en planta ático y en las zonas de azotea que resulten visibles desde la calle no se permitirá la instalación de pérgolas, estructuras metálicas para la colocación de toldos ni ningún otro elemento estructural o de cierre. No obstante, salvo en la zona de Centro Histórico, se podrá autorizar este tipo de instalaciones mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto del conjunto del edificio que cuente con la aprobación del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios.

3. Así mismo, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá contar con la aprobación del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la adecuación de los mismos con una solución de diseño unitario, mediante la correspondiente orden de ejecución.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o todos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### Artículo 6.114.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma debiendo integrarse en su composición.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en planta baja, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

#### Artículo 6.120.- Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, salvo que las normas particulares de zona recojan otras condiciones más restrictivas.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### TERCERO. Los artículos 11.15, 11.17, 11.27, 11.38, 11.41, 11.43, 11.45,

11.47, 11.52, 11.55, 11.56, 11.66, 11.68, 11.69, 11.70, 11.73, 11.78, 11.79, 11.83, 11.84, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.100, 11.101, 11.103, 11.105, 11.106, 11.107, 11.108, 11.109, 11.114, 11.117, 11.121, 11.122 y 11.124 del Título Undécimo de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

#### Zona Centro Histórico:

#### Artículo 11.15.- Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Ordenación del Centro Histórico, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario, en cuyo caso la línea de división de alturas vendrá marcada en ellos.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso se permitirán áticos en planta tercera para usos residenciales siempre que estén retranqueados como mínimo tres (3) metros de la fachada. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el epígrafe uno (1) del artículo siguiente.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen para las distintas subzonas:

a) Altura de piso de planta baja.

- Subzona CHA: Tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.

- Subzona CHB: Tendrá un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Subzona CHE: Tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos (300) centímetros.

b) Desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a:

- Subzona CHA: Cuatrocientos cinco (405) centímetros.

- Subzona CHB: Cuatrocientos cincuenta y cinco (455) centímetros.

- Subzona CHE: Cuatrocientos cinco (405) centímetros.

c) Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los valores mínimo y máximo siguientes:

- Subzona CHA: Doscientos ochenta (280) y trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Subzonas CHB y CHE: Doscientos ochenta (280) y trescientos ochenta (380) centímetros.

6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas, condición particular que deberá justificarse gráficamente.

7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.

8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

#### Artículo 11.17.- Edificabilidad neta.

1. La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie neta de la parcela.

2. En el caso de rehabilitación de edificios existentes para su destino al uso hospedaje, se podrá incrementar la superficie edificable en un 10%, quedando esta vinculación del incremento edificatorio con el uso hospedaje necesariamente recogida en el registro de la propiedad y debiendo ser demolida al desaparecer el uso.

En el caso de edificios catalogados, este incremento de edificabilidad quedará condicionado al visto bueno del organismo competente en materia de Cultura para el proyecto concreto.

#### Artículo 11.27.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona Centro Histórico será el residencial en todas sus categorías.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Ordenación Particular del Centro Histórico se permiten los siguientes usos pomenorizados:

Talleres artesanales.

Hospedaje.

Espectáculos y salas de reunión.

Bodega.

Comercio, en la categoría de local comercial y agrupación comercial.

Oficinas. Excepto en las plantas bajas de las edificaciones con frente a la Plaza del Cabildo donde quedan expresamente prohibida su implantación.

Aparcamientos y garaje.

Docente.

Deportivo.

SIPS.

Asistencial.

Administrativo Público.

Religioso.

Zona de Edificación en Manzana:

#### Artículo 11.38.- Áticos.

1. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a la colindante, y la diferencia de altura sea superior a dos (2) plantas o seis (6) metros, podrá edificarse una (1) planta de ático, por encima de las admisibles según el cuadro de alturas. La superficie del ático no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta piso. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y habrá de separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

2. Las parcelas con subíndice "a" podrán levantar un ático por encima de la altura reguladora máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

#### Artículo 11.41.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de todas las subzonas será el residencial, en la categoría de plurifamiliar y residencial comunitario.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pomenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.

- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Hospedaje.

- Espectáculos y Salas de reunión.

- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.

- Oficinas.

- Aparcamiento.

- Garajes.

- Agrupaciones Terciarias.

- Docente.

- Cultural.

- Deportivo.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Edificación Suburbana:

#### Artículo 11.43.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Edificabilidad de las Parcelas Existentes.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por sus dimensiones.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener las siguientes condiciones:

a) Para subzona S-1:

Superficie mínima: Setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Igual o superior a cinco (5) metros.

b) Para subzona S-2:

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Lindero Frontal: No podrá exceder de quince (15) metros.

No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas.

3. Cuando sobreviniere la ruina de varias unidades residenciales en una manzana, podrá plantearse una actuación unitaria sobre la manzana completa. En estos supuestos, si resultase necesario por las condiciones del entorno, se podrán ajustar las alineaciones establecidas por el PGOU, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana completa.

Artículo 11.45.- Ocupación Bajo Rasante.

No se permiten construcciones bajo rasante, salvo que la edificación estuviese destinada al uso plurifamiliar o se actuase sobre una manzana completa conforme a lo previsto en el artículo 11.43.3, en cuyo caso será obligatoria la construcción de un (1) sótano cuyo uso exclusivo será el de garaje. En el caso de una actuación unitaria de viviendas unifamiliares sobre una manzana completa, el sótano podrá ser mancomunado, de manera que los garajes de cada vivienda compartan el acceso desde el viario público.

Artículo 11.47.- Altura.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios obligatoriamente alineados a vial.

2. Las alturas máximas de las edificaciones serán las siguientes:

a) En la subzona S-1: Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros.

b) En la subzona S-2: Tres plantas (PB+2) y once (11) metros.

3. En la subzona S-1, en los casos previstos en el artículo 11.43.3 de estas normas, se podrán levantar torreones, áticos o estudios por encima de la altura máxima, que computarán como superficie edificada, no pudiendo superar el cuarenta por ciento (40%) de la planta inferior.

Artículo 11.52.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar, incluidos los conjuntos de viviendas unifamiliares cuando se actúe sobre una manzana completa conforme a lo previsto en el artículo 11.43.3, y bifamiliar, así como el plurifamiliar siempre que la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y tenga un lindero frontal igual o superior a diez (10) metros. En ningún caso se superará el número total de viviendas admisibles, calculado conforme a los parámetros fijados para las parcelaciones en cada una de las subzonas.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.

- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Residencial comunitario

- Hospedaje.

- Comercio de la categoría de locales comerciales y agrupaciones comerciales.

- Oficinas.

- Aparcamiento.

- Garaje solo en edificios con viviendas plurifamiliares.

- Deportivo solo en edificios con otros usos.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Edificación Abierta:

Artículo 11.55.- Ruina Generalizada.

Si sobreviniere la ruina de varios bloques, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

- Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen en la sección siguiente.

- Las alturas máximas permitidas serán las existentes o plantas bajas más tres (3) plantas (PB + 3) si aquellas fuesen superiores.

- La edificabilidad será: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 11.56.- Condiciones Particulares de Uso.

Las condiciones de uso serán las particulares de la zona A.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de las expresamente grafiadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales y pequeñas industrias.

Talleres de mantenimiento del automóvil.

Residencial comunitario

Hospedaje.

Espectáculos y Salas de reunión.

Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.

Oficinas.

Aparcamiento.

Garajes.

Agrupaciones Terciarias.

Docente.

Deportivo.

SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 11.66.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el de residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de las expresamente grafiadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales y pequeñas industrias.

Talleres de mantenimiento del automóvil.

Residencial comunitario

Hospedaje.

Espectáculos y Salas de reunión.

Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.

Oficinas.

Aparcamiento.

Garajes.

Agrupaciones Terciarias.

Docente.

Deportivo.

SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Ciudad Jardín:

Artículo 11.68.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas edificables en la Subzona CJ-1, CJ-2 y CJ-3.

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General que están situadas en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.

Cuando no sea posible materializar la edificabilidad o llegar a soluciones coherentes, se permitirá la edificación según las condiciones del subtipo inferior. En el caso de CJ-1, que no tiene un grado inferior, se podrán flexibilizar las condiciones que no impliquen afecciones sobre las parcelas colindantes.

2. Agregaciones y Segregaciones.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las condiciones que a continuación se señalan:

a) En la subzona CJ-1:

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Lindero Frontal: Seis (6) metros de longitud.

b) En la subzona CJ-2:

- Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

- Lindero Frontal: doce (12) metros de longitud.

c) En la subzona CJ-3:

- Superficie mínima: cuatrocientos (400) metros cuadrados.

- Lindero Frontal: veinte (20) metros de longitud.

d) En la subzona CJ-4:

- Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.

- Longitud mínima del lindero frontal: Veinticinco (25) metros.

Podrán también agregarse parcelas, si bien, en las subzonas CJ-1 y CJ-2 deberán respetarse las siguientes condiciones:

- No podrán agregarse más de tres (3) parcelas.

- Ninguna de las parcelas resultantes podrán tener una superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de los treinta (30) metros de longitud.

Artículo 11.69.- Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. En la subzona CJ-1 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: podrá llegar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo. Excepcionalmente podrá alinearse a vial en el caso de las manzanas edificables de Bonanza, cuando por la servidumbre de protección del litoral no sean edificables al ampliarse estos retranqueos.

Linderos Laterales: Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

Lindero Trasero: Tres (3) metros de retranqueo.

2. En la subzona CJ-2 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre los linderos laterales cuando:

1. Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.

2. Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

3. En la subzona CJ-3 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre los linderos laterales cuando:

1) Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.

2) Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

4. En la subzona CJ-4 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el sesenta por cien (60%) de la superficie

de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

5. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien, de la altura de coronación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo en cualquier caso de seis (6) metros. Dicha separación se podrá reducir hasta los cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos, o cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas, éstos sean de habitaciones no vivideras.

6. Bajo rasante podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas. Deberá respetar las distancias mínimas a los linderos de parcela, permitiéndose adosarse a lindero, en el caso de edificios de vivienda colectiva, siempre y cuando quede enteramente subterráneo y su cubierta permita ajardinamiento. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

Artículo 11.70.- Altura máxima de la edificación.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en las Normas generales para los edificios exentos.

2. La altura de la edificación será:

a) Parcelas de la subzona CJ-1: Dos plantas (PB+1) con un máximo de siete (7) metros de altura.

b) Parcelas de las subzonas CJ-2 y CJ-3: La altura dependerá del subíndice señalado para la zona correspondiente en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la siguiente distribución:

- Con subíndice "a": Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros de altura máxima.

- Con subíndice "a": Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros de altura máxima.

Cuando no se pueda agotar la edificabilidad asignada a la parcela, se podrá levantar un ático por encima de la altura máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y, en la fachada o fachadas frontales del edificio, deberá separar su plano de fachada del de la planta alta, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

- Con subíndice "b": Tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima.

- Con subíndice "c": Cuatro plantas (PB+3) y trece (13) metros de altura máxima.

c) Parcelas de la subzona CJ-4: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima. Por encima de la altura reguladora máxima se podrá levantar un ático que computará edificabilidad. En este caso el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada, y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

Artículo 11.73.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial en todas sus categorías, salvo en la subzona CJ-1 donde solo se autorizará el uso residencial unifamiliar y bifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permitirán los siguientes pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.

- Hospedaje.

- Espectáculos y salas de reunión.

- Comercio en locales comerciales.

- Oficinas.

- Aparcamiento.

- Docente.

- SIPS.

- Deportivo.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada:

Artículo 11.78.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas edificables en la Subzona D-1, D-2 y D-3

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie. Cuando por su superficie y edificabilidad no sea posible construir una vivienda de dos dormitorios con las dimensiones mínimas admisibles para la vivienda protegida, se permitirá la edificación con las condiciones del subtipo inferior, hasta alcanzar una superficie construida máxima de 60m<sup>2</sup>.

2. En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar agregaciones o segregaciones, cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:

a) En la subzona D-1:

Superficie: Sesenta (60) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Cinco (5) metros.

b) En la subzona D-2:

Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

c) En la subzona D-3:

Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Diez (10) metros.

Artículo 11.79.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares en hilera.

No obstante, cuando en una misma parcela se proyecten varias hileras de edificaciones

que no guarden continuidad física entre sí, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros, que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.83.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

3. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.

4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.84.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.86.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten las edificaciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.

3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.

4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial, mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. En todo caso, podrán vallarse con elementos macizos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.87.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas bifamiliares o a conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.

- Talleres para el mantenimiento del automóvil.

- Residencial comunitario.

- Hospedaje.

- Comercio en locales comerciales.

- Garaje y aparcamiento.

- Docente.

- SIPS.

- Deportivo.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada:

Artículo 11.88.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican con las letras U, que comprende a su vez las subzonas U-1, U-2, y U-3.

Artículo 11.89.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona U-1:

- Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Lindero Frontal: Seis (6) metros.

b) En la subzona U-2:

Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Diez (10) metros.

c) En la subzona U-3:

Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Quince (15) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.90.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas según la zona, debiendo respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros, que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.91.- La Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

a) Para la U-1: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

b) Pa a la U-2: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Para la U-3: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 11.92.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

a) U-1: 70%

b) U-2: 50%

c) U-3: 30%

Artículo 11.93.- Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

a) En la subzona U-1: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Podrá adosarse a los dos linderos; cuando no lo haga, deberá retranquearse del lindero no ocupado al menos media vez la altura.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

b) En la subzona U-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

c) En la subzona U-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

2. En la subzona U-1, con carácter excepcional, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos frontales en los supuestos de parcelas en esquina, siempre y cuando dicho frente dé a una calle con distintas condiciones de separación a linderos, en cuyo caso deberá incluirse en el proyecto un estudio de las alineaciones de la manzana completa, con la justificación de dichas circunstancias.

Artículo 11.94.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

3. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.

4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.95.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.96.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m).

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11.97.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.98.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial unifamiliar, incluido el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales, actividades liberales y pequeñas industrias.

Talleres de mantenimiento del automóvil.

Residencial comunitario

Hospedaje.

Espectáculos y salas de reunión.

Oficinas en la subzona U-3.

Comercio en local comercial.

Aparcamiento.

Docente

Deportivos.

SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Edificación Balneario:

Artículo 11.100.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona B-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

b) En la subzona B-3:

Superficie: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Quince (15) metros.

c) En la subzona B-4:

Superficie: Ochocientos (800) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Veinte (20) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.101.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, debiendo respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.103.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

a) B-2: 50%

b) B-3: 40%

c) B-4: 30%

Artículo 11.105.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

3. En la subzona B-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.

4. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.

5. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.106.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.107.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m).

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11.108.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.109.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial unifamiliar, incluido el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales y para actividades liberales, artísticas y literarias.

Residencial comunitario

Hospedajes.

Espectáculos y salas de reunión.

Comercio en local comercial.

Aparcamiento.

Docente

Deportivos.

## SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Parcelaciones:

Artículo 11.114.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá en la porción de terreno asignada según las subzonas:

- a) En la subzona PAD: La edificación se dispondrá adosada o en hilera y entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de vivienda y porción de terreno.  
 b) En la subzona PAI: La edificación se dispondrá aislada o pareada en la porción de terreno asignada con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y porción de terreno.

Artículo 11.117.- Separaciones entre edificaciones.

Las edificaciones se separarán según las subzonas en que se encuentren:

- a) En la subzona PAD: La edificación se dispondrá adosada a los paramentos ciegos de las edificaciones colindantes. Cuando existan huecos abiertos en fachada de las edificaciones colindantes se dispondrá alejada como mínimo media vez la altura y como mínimo tres (3) metros. Cuando aparezcan huecos en fachada en las dos edificaciones se alejarán una vez la altura y como mínimo seis (6) metros.  
 b) En la subzona PAI: La edificación se dispondrá separada de otras edificaciones una vez la altura y como mínimo seis (6) metros, debiendo quedar retranqueada de los linderos de la porción de terreno como mínimo a tres (3) metros, si bien, se permitirán las edificaciones pareadas compartiendo uno de los linderos laterales.

Artículo 11.121.- Condiciones Particulares de Estética.

Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Los cerramientos de separación de las zonas privativas y el elemento común de acceso podrán ejecutarse con elementos macizos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.122.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (unifamiliar).  
 2. Además de las expresamente grafadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:  
 Talleres artesanales y pequeñas industrias.  
 Talleres de mantenimiento del automóvil.  
 Residencial comunitario  
 Hospedaje.  
 Espectáculos y Salas de reunión.  
 Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.  
 Oficinas.  
 Aparcamiento.  
 Garajes.  
 Agrupaciones Terciarias.  
 Docente.  
 Deportivo.  
 SIPS.  
 Infraestructuras Urbanas Básicas.  
 Zona Industrial:

Artículo 11.124.- Condiciones Particulares de la Subzona I-2.

1. Condiciones particulares de parcelación.  
 Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar segregaciones cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:  
 - La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.  
 - Cada parcela tendrá un frente mínimo de catorce (14) metros.  
 2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.  
 2.1. Las edificaciones mantendrán respecto a los linderos laterales, frontal y trasero condiciones similares a las de la Zona donde se sitúen.  
 a) Se retranquearán a linderos un mínimo de tres (3) metros en las zonas reguladas como de edificación aislada o exenta.  
 b) Se ajustarán a medianeras y alineación en las Zonas de alineación a vial.  
 c) En la zona de Naves de La Gallarda y Rematacaudales (suelo urbano) la edificación se ajustará a la posición de las alineaciones. En los suelos industriales sometidos a planeamiento de desarrollo, éste fijará las condiciones específicas de posición de la edificación.  
 2.2. Altura. La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y hasta doce (12)

metros.

En cualquiera de las parcelas de uso Industrial en el suelo urbano o urbanizable, se podrá permitir excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria a implantar (torre de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), una altura máxima de hasta veintiocho (28) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de la edificación.

Dicho porcentaje solo podrá superarse en el caso de parcelas con una superficie superior a los 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que se justifique por las necesidades y características de la actividad a desarrollar, debiendo además aprobarse con carácter previo a su autorización un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la edificación.

2.3. Edificabilidad. La superficie máxima edificable computada sobre parcela neta será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

2.4. Ocupación. La edificación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

2.5 Ocupación bajo rasante. Podrá construirse un sótano con destino a cualquiera de los usos contemplados en el artículo 5.7 de estas normas, debiendo quedar garantizada la dotación de aparcamientos requerida en dicho artículo.

3. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos macizos de cincuenta (50) centímetros de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos macizos de hasta dos (2) metros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven de la normativa vigente sobre calificación ambiental y demás condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

4.2. Además de los expresamente grafados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se permitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, excepto en las áreas del Pago Colalta entre la Barriada del Almendral y Sanlúcar Viejo, Polígonos Industriales del Palmar, Piñero y Rematacaudales (suelo urbano) en Carretera de El Puerto y Las Palmeras en Carretera de Chipiona, Naves municipales y su entorno en carretera de Jerez, unidades en suelo urbano y urbanizable de carácter transitorio procedentes del Plan General anterior y restantes unidades y sectores sometidos a planeamiento de desarrollo por el Plan vigente.

Las condiciones de estética, posición y forma, altura y separación a linderos de las edificaciones de uso residencial serán las de la subzona CJ-2b, mientras que el número máximo de viviendas permitidas será el número entero que se obtenga de dividir la superficie de parcela total, por la de la parcela mínima establecida para dicha subzona. Los restantes parámetros serán los establecidos en el apartado 2.

En el caso de que la superficie total de la actuación supere los 3.000 m<sup>2</sup>, las condiciones de ordenación se establecerán mediante un Estudio de Detalle que recoja la ordenación de los volúmenes, el trazado del viario de acceso y la localización del suelo dotacional público o privado que en su caso corresponda.

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies minoristas. Esta categoría será permitida en las áreas de Rematacaudales (suelo transitorio) y Triángulo Industrial.  
 - Oficinas, pero tan solo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. Se podrán autorizar como uso exclusivo en las áreas anteriormente indicadas en las que no está permitido el uso residencial.

- Bodega.

- Espectáculos y salas de reunión.

- Servicios del Automóvil.

- Aparcamiento.

- Docente.

- Deportivo.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

Nº 31.253

## AYUNTAMIENTO DE TARIFA

## EDICTO

Se procede a la publicación del Resumen por Capítulos de Ingresos y Gastos, del Presupuesto General Consolidado del Ayuntamiento de Tarifa del año 2018, así como la plantilla de personal que fueron aprobados inicialmente en sesión extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno celebrada el día 23 de marzo de 2018 y publicado inicialmente en el Boletín Oficial de la Provincia número 72, de 17 de abril de 2018, sin que haya habido reclamaciones al mismo, por lo que se eleva a definitivo al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

## INGRESOS

DENOMINACION	AYTO.	JUVENTUD	URTASA	AJUSTES Urtasa	Ajustes O.A.J.	TOTAL
OPER. CORRIENTES	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
Impuestos Directos	11.055.187,77	0,00	0,00	0,00	0,00	11.055.187,77
Impuestos Indirectos	894.914,00	0,00	0,00	0,00	0,00	894.914,00
Tasas y otros ingresos	2.726.836,00	0,00	1.882.549,31	-1.857.549,31	0,00	2.751.836,00
Transferencias Corrientes	4.720.061,84	54.584,53	0,00	0,00	-54.584,53	4.720.061,84
Ingresos patrimoniales	1.142.600,00	0,00	187.636,06	0,00	0,00	1.330.236,06
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>20.539.599,61</b>	<b>54.584,53</b>	<b>2.070.185,37</b>	<b>-1.857.549,31</b>	<b>-54.584,53</b>	<b>20.752.235,67</b>