

si procede, de conformidad con lo dispuesto en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto el informe, de 23 de agosto de 2006, del Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo y las disposiciones legales vigentes y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el artículo 5.3.b) 1.º del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

## RESUELVO

Aprobar la corrección del error detectado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Almería referente a la calle Jabalí de dicho municipio.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 25 de septiembre de 2006

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO  
Consejera de Obras Públicas y Transportes

*RESOLUCION de 15 de febrero de 2006, de la Delegación Provincial de Cádiz, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Sector SAU II «La Tenería», de Benaocaz.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Sector SAU II «La Tenería» de Benaocaz, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 16 de noviembre de 2004, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benaocaz Sector SAU II «La Tenería», tramitado por el Ayuntamiento de Benaocaz, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 21 de julio de 2005; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 7 de febrero de 2005, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.b.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benaocaz Sector SAU II «La Tenería», tramitado por el Ayuntamiento de Benaocaz, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 21 de julio de 2005, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionan en el Dispositivo Segundo de esta Resolución, quedando su registro y publicación supeditado al cumplimiento de la misma, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El Ayuntamiento de Benaocaz subsanará las deficiencias que se relacionan a continuación:

### 2.1. Referente a los Espacios Libres de Uso Público.

No resulta adecuada la ubicación de la zona ZV-2, ya que ocupa una parcela en la que el Plan General prevé el uso residencial y que viene a conformar, junto con otra parcela ubicada en la UE-3 anexa, una manzana destinada al uso residencial en vivienda unifamiliar grado II. Esta parcela debe mantener el uso y tipología establecidos por el Plan General, con el fin de completar la manzana antes descrita y el borde sur del sector, que quedaría con viviendas unifamiliares grado II, al igual que las existentes actualmente.

La zona verde ZV-3, dividida a su vez en ZV-3A, ZV-3B, ZV-3C, no puede considerarse como una única zona, puesto que las subzonas en las que se divide se encuentran separadas por un viario de acceso al sector, lo que rompe su continuidad e invalida su funcionalidad, conforme al art. 49 del Reglamento de Planeamiento. Por tanto, estas tres subzonas no podrán computar como Espacio Libre, ya que no cumplen los requisitos mínimos establecidos por los arts. 4 y 49 del Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación establecen, en el art. 101, como usos compatibles al de Espacios Libres de Dominio y Uso Público las Infraestructuras básicas urbanas y las Instalaciones lúdico-recreativas complementarias, para los que asignan una edificabilidad (art. 102) de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad propuesta es muy superior a la permitida por el Plan General, que se cifra en 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y se destina a pequeños quioscos y casetas de almacenaje del material de mantenimiento, por lo que no se justifica el coeficiente de edificabilidad asignado por la Modificación para estos Espacios Libres ni los usos complementarios propuestos, que no se encuentran recogidos en el Plan General.

Por lo tanto deben mantenerse los usos compatibles y la edificabilidad máxima establecidos en los arts. 7.8.3 y 7.8.4, respectivamente, del Plan General para el Uso de Espacios Libres.

Tercero. El Ayuntamiento de Benaocaz, una vez subsanadas las deficiencias relacionadas, y a efectos de su eficacia, deberá presentar Documento de Cumplimiento de la Modificación Puntual a la Delegación de Obras Públicas y Transportes, al efecto de su constatación, depósito en el Registro correspondiente y posterior publicación, todo ello conforme a los artículos 38 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, cabe recurso de alzada ante la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el plazo de un mes desde su notificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 115 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Procedimiento Administrativo, en relación con el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad

Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

## ORDENANZAS REGULADORAS

### TITULO I

#### TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

##### Artículo 1. Definiciones.

1. A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes. Todos los conceptos son siempre subsidiarios y complementarios de las NN.SS. en vigor, predominando siempre los de ésta, salvo indicación contraria, sobre cualquiera de esta Modificación.

##### Artículo 2. Parcela.

1. Es toda porción de terreno que constituye una unidad predial y registral.

2. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificable delimitados con los fines de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

3. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

##### Artículo 3. Superficie de parcela.

1. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

##### Artículo 4. Parcela mínima.

1. Es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

##### Artículo 5. Unidad de ejecución.

1. Es la unidad mínima de actuación (en adelante UE), estableciéndose la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

- Estudio de detalle.
- Proyecto de compensación.
- Proyecto de reparcelación.
- Proyecto de urbanización.
- Formalización de cesiones.

##### Artículo 6. Etapa.

1. Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización, coordinada con las restantes determinaciones de la Modificación, pudiéndose desarrollar conjuntamente con la edificación.

##### Artículo 7. Linderos.

1. Se denominan linderos a las líneas perimétricas que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

##### Artículo 8. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los planes parciales o en los estudios de detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacio libre de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

##### Artículo 9. Rasante.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

5. Rasante de la edificación: es la altura de una edificación medida desde la rasante de la acera hasta el punto medio del último forjado.

##### Artículo 10. Referencias de la edificación.

En la regulación de esta Modificación se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: Es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

##### Artículo 11. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coinciden con la alineación.

b) Retranqueada respecto al frente de parcela: Cuando la línea de edificación o de cerramiento es interior a la alineación.

#### Artículo 12. Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o el lindero de la parcela más próximo. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### Artículo 13. Fondo de edificación.

Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

El fondo edificable es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

#### Artículo 14. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias, según la disposición de la edificación dentro de la parcela:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: Es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: Tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

#### Artículo 15. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación a partir de las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del planeamiento y en las normas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como:

- Alineación y fondo edificable (numéricamente o en planos).
- Marcando retranqueos.
- Al establecer ocupación y condiciones higiénicas.
- Separación entre edificaciones.

3. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.

4. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

5. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### Artículo 16. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas Urbanísticas, o por el planeamiento que desarrolle las Normas Subsidiarias.

4. Se medirá en tantos por cien, referenciado al porcentaje que representa la superficie ocupada en relación a la superficie de la parcela.

#### Artículo 17. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus partes.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres público interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas y entresijos abiertos (excepto las partes cerradas que contengan), los elementos ornamentales en cubierta si carece de uso o está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio.

#### Artículo 18. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

#### Artículo 19. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con noventa (1,90) metros.

#### Artículo 20. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

#### Artículo 21. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno resultante de la ordenación.

2. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario, espacios libres y de cesión obligatoria.

#### Artículo 22. Altura de la edificación.

1. Altura de la edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

#### Artículo 23. Medición de la altura en unidades métricas.

1. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, excepto en los casos previstos en el número 3. Si la longitud de fachada supera los quince (15) metros, para realizar dicha medición se considerará la fachada dividida en tramos que no superen los quince (15) metros, aplicando el criterio anterior a cada uno de ellos.

En el caso de edificación exenta, la altura se medirá por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de retranqueo, desde la rasante natural del terreno, debiéndose cumplir la altura máxima en cualquier punto de sus fachadas. Si se producen diferencias de cota, se aplicarán los apartados siguientes. En caso de duda o de haberse efectuado movimientos del terreno, se determinará la rasante natural del terreno mediante interpolación de la rasante del perímetro de la parcela.

2. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

3. Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

4. En parcelas con fachadas en esquina a calles en las que se permitan la misma altura pero con diferente rasante, la altura a la calle de rasante mayor podrá continuarse en la calle de rasante menor, en un frente no superior a siete (7) metros, siempre que la calle de rasante mayor sea la calle principal, más ancha o de menor pendiente.

5. En el caso de las traseras de los edificios con desniveles superiores a tres (3) metros, puede permitirse tres plantas sobre rasante del terreno en dichas traseras, siempre que la última planta del cuerpo de edificación se separe al menos tres (3) metros de los linderos de fondo, en el punto más desfavorable de la parcela.

6. En edificaciones con fachadas a dos calles opuestas, cuando la distancia entre ambas calles en el punto medio de la parcela no sea mayor de nueve (9) metros y el desnivel entre ambas calles sea superior a dos con cinco (2,5) metros, podrá llevarse la altura de la edificación en la calle superior hasta la calle inferior (sin superar en ésta en ningún caso las tres (3) plantas), siempre que no se indique gráficamente lo contrario.

7. En parcelas con frente a dos calles paralelas de distinta cota, se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la del nivel superior y una línea recta inclinada 45° desde la inferior. En el punto de encuentro de ambas líneas se situará el fondo máximo hasta el cual podrá llevarse la edificación correspondiente a la calle de mayor cota, sin que en ningún caso este fondo supere la mitad de la anchura de la manzana o los doce (12) metros, atendiéndose

a la menor de ellas, pero permitiéndose, en el caso de que el fondo sea mayor de tres (3) metros, un fondo de siete (7) metros, y disminuyendo en una planta en el caso de que no sea mayor a tres (3) metros. A partir de ese punto, si fuera posible seguir ocupando más fondo de parcela, la edificación se escalonará siguiendo el criterio de medición de alturas establecido para las fachadas.

Esta regla será de aplicación tanto en el caso de que la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior, como si presenta frente a ambas calles, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior. Esto no será de aplicación a las parcelas señaladas con alineación interior en planos.

8. Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado anteriormente respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.

9. En ningún caso se permitirá que, por aplicación de las reglas anteriores o por alteración de los perfiles del terreno, pueda dar lugar a cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con altura superior a la máxima permitida en fachadas a menos de una distancia de tres (3) metros de estos.

10. En caso de duda prevalecerá el criterio de los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 24. Medición de la altura en número de plantas.

1. La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

#### Artículo 25. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. En general, por encima de la altura definida como máxima sólo se admite la construcción de elementos de cubierta tales como antenas, chimeneas y similares, nunca piezas vivideras, salvo que se indique lo contrario en las ordenanzas particulares y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente. En todo caso deberán integrarse dentro de la composición del edificio. Tales construcciones tendrán una altura máxima de dos con setenta (2,70) metros y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública.

2. Si la cubierta es inclinada, en aquellas zonas en donde la adecuación a los edificios colindantes tradicionales lo permitiese, la cornisa podrá elevarse cincuenta (50) centímetros sobre la altura definida en el punto 1, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.); el tejado, a partir de ella, no excederá del cuarenta por ciento (40%) de pendiente. En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6 del art. 3.2.3. Se permite la utilización plena de estos espacios, dando así continuidad a la vivienda bajo el tejado. La apertura de huecos sólo se podrá realizar en el plano del tejado, con ventanas inclinadas a ras de las tejas, o bien en el hastial si este quedara a fachada o al interior de la parcela.

En faldones que no den a fachada se podrán crear azoteas no mayores de seis (6) metros cuadrados que queden rodeadas totalmente por el tejado, formando un antepecho de tejado de altura no inferior a cien (100) centímetros hasta el alero, y sin crear discontinuidades en el tejado ni dejar visibles las azoteas.

3. Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, si se permitiesen por las ordenanzas particulares, no podrán sobrepasar en más de ciento veinte (120) centímetros la altura reguladora máxima, salvo con ornamentos aislados.

Artículo 26. Altura de piso y altura libre de piso.

1. Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

Artículo 27. Sótano y semisótano.

1. Se considera como sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de ochenta (80) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ochenta (80) y ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante.

3. La altura libre mínima se establece en doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 28. Condiciones sobre otras plantas.

1. Planta baja: Es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo.

2. Planta piso: Cualquiera de las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

3. Atico: Última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, con alguna de sus fachadas retranqueadas respecto del resto de fachadas del edificio.

4. Planta bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta inclinada.

5. La altura libre de piso mínima para todas las plantas sobre rasante, a excepción de las entreplantas, se fija en dos con cincuenta (2,50) metros, salvo mayores limitaciones por razón de su uso.

Artículo 29. Regulación de los salientes y vuelos en fachada.

Son todos aquellos cuerpos de edificación o elementos adosados a ella que sobresalgan de la línea de edificación.

2. Se consideran, en primer lugar, dos tipos: Abiertos y cerrados.

a) Dentro de los cerrados se consideran aquellos de edificación constituidos por cualquier tipo de paramento que los cierre totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere.

b) Dentro de los abiertos se consideran los siguientes:

- Balcones abiertos.
- Aleros, cornisas y líneas de impostas.
- Portadas, cierros, escaparates y vitrinas.
- Marquesinas.
- Toldos.
- Banderines.
- Muestras.

3. Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en estas Normas, así como en las condiciones generales de estética.

4. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en esta Normas.

5. No podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada que forme con éstas un ángulo de 45°.

6. Los cuerpos volados de edificación, tanto los cerrados como los abiertos, deberán estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de tres (3) metros excepto en aquellos casos donde se establezca algo en contrario respecto de esa altura.

7. Excepto cuando se establezca algo en contrario en las condiciones particulares, se permitirán tanto a calles como a patios de parcela o manzana, vuelos abiertos y cerrados con un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros y nunca mayor de un décimo (1/10) del ancho de calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, ni a menos de cincuenta (50) cm de la vertical del bordillo.

8. Las dimensiones mínimas de patios deberán ser cumplidas por los vuelos de balcones o cuerpos cerrados que se dispongan en ellos.

## TITULO II

### GENERALIDADES

Artículo 30. Naturaleza Jurídica.

1. La presente Modificación constituye por sí sola el instrumento de ordenación pormenorizada de la UE-6, por lo que no es necesario instrumento de desarrollo, en virtud de las determinaciones del art. 10.2.B) de la LOUA.

2. La formulación de la Modificación se fundamenta en el artículo 31.3 de la LOUA y en el artículo 1.1.3 de las NN.SS. en vigor.

Artículo 31. Legislación aplicable.

1. Son de obligado cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes ordenanzas reguladoras, los que con carácter de exigencias mínimas, están contenidos en la Legislación Urbanística, Reglamentación y Normativas vigentes, en especial las referentes a las determinaciones de las NN.SS. de Benaocaz y a la LOUA.

2. En lo referente a los derechos y obligaciones de la propiedad, relativas a servidumbre de luces, vistas y medianeras, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español.

3. En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Excmo. Ayuntamiento de Benaocaz, se deberán cumplir los Reglamentos y Normas Municipales, que serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

4. Asimismo, y de forma genérica, son aplicables las leyes de Régimen Local, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Reglamentos de Planeamiento, gestión y disciplina en aquellos aspectos no derogados, y la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en especial todo lo relacionado con las NN.SS. vigentes que, son de aplicación, tanto en los apartados de las presentes ordenanzas, que remiten concretamente a ellas, como en los aspectos generales que no se desarrollan específicamente en esta modificación.

Artículo 32. Ambito territorial.

1. La presente Modificación tiene como ámbito de aplicación la totalidad del área delimitada e identificada como SAU II en las NN.SS.

Artículo 33. Vigencia.

1. La presente Modificación de las NN.SS. de Benaocaz entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva.

2. Su vigencia será indefinida, de acuerdo con el artículo 35.1 de la LOUA, hasta tanto no sean aprobadas sus eventuales innovaciones, o sean acordadas suspensiones parciales o totales de su vigencia, en la forma reglamentaria.

## TITULO III

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACION,  
GESTION Y DE EJECUCION

## Artículo 34. Preámbulo.

1. El instrumento básico de ordenación de la UE-6 es la presente Modificación que constituye por sí sola el instrumento de ordenación pormenorizada, por lo que no es necesario instrumento de desarrollo, en virtud de las determinaciones del art. 10.2.B) de la LOUA.

2. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones establecidas por esta Modificación, la legislación urbanística prevé la formulación de Estudios de Detalle.

## Artículo 35. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se ajustarán a lo dispuesto por el art. 15 de la LOUA. Su objeto es:

a) Establecer el desarrollo de los objetivos definidos por el Planeamiento General, Planes Parciales o Planes Especiales, mediante la ordenación de volúmenes, y el trazado local del viario secundario; extremos estos que puede desarrollar tanto en manzanas de uso lucrativo como en las destinadas a dotaciones.

b) Fijar o innovar alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, aun en el caso de que como el presente, están establecidas en este instrumento de planeamiento.

2. Por esta última circunstancia, queda establecido en esta Modificación, que los Estudios de Detalle podrán extender sus determinaciones a una o varias manzanas, reajustándolas y reordenándolas volumétricamente, o redistribuyendo la edificabilidad y el número de viviendas asignadas, pero cuidando especialmente no sobrepasar ninguno de los parámetros urbanísticos inicialmente asignados al conjunto de dichas manzanas.

3. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. Se explicará el cumplimiento de todas las ordenanzas de aplicación al suelo que se desarrolla, así como la inexistencia de perjuicio a otras propiedades colindantes.

b) Un Anexo, con cuadro de superficies sobre alturas, edificabilidad del suelo, plazas de aparcamientos y número de viviendas.

c) Planos a escala máxima de 1:200 en caso de desarrollar una manzana o 1:500 en general. Los planos estarán convenientemente acotados, superficializados y deberán expresar las determinaciones que se contemplen, adapten o reajusten, con referencias precisas a la nueva ordenación o su relación con la anteriormente existente.

## Artículo 36. Parcelación.

1. Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación o instrumento de gestión pertinente.

Artículo 37. Unidad mínima de intervención a efectos edificatorios.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas mínimas definidas en las condiciones

particulares de cada zona, con la única excepción de la Zona de Extensión si el proyecto es unitario.

## Artículo 38. Agregación y segregación de parcelas.

1. Se permite la agregación de parcelas.

2. Se permitirá la segregación de parcelas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Las parcelas resultantes serán iguales o superiores a la parcela mínima definida en las ordenanzas particulares de la zona en la que estén ubicadas.

b) Cada una de las parcelas resultantes, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en la presente Modificación.

c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarían con cargo al titular de la parcela originaria.

d) La parcelación será objeto de licencia municipal.

## Artículo 39. Sistema de actuación.

1. Se establece como Sistema de Actuación el de Compensación.

## Artículo 40. Procedimiento a seguir.

1. El sistema de actuación elegido se ejecutará conforme a lo establecido en la Sección cuarta del Capítulo II, Título IV de la LOUA, con la particularidad establecida para el caso de propietario único.

Artículo 41. Cesiones al Ayuntamiento y obligaciones de la propiedad.

1. La propiedad de los terrenos cederá al Ayuntamiento de Benaocaz, actuando de conformidad con lo establecido en las vigentes NN.SS., por la LOUA y por esta Modificación y sufragará los gastos que a continuación se detallan:

a) 5.283,88 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres (de los cuales 421,44 m<sup>2</sup> no computan como tales, parc. ZV-4b, por incumplimiento del Reglamento de Planeamiento).

b) 1.408,72 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento deportivo.

c) 351,20 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento socio-cultural.

d) 6.903,99 m<sup>2</sup> destinados a viales.

2. Cederá el 10% del Aprovechamiento del Sector, fijado en 1.394,31 u.a.

3. Sufragará, de acuerdo con lo establecido en el art. 113 de la LOUA, cuantas obras o gastos le correspondan, incluidas las conexiones con las redes exteriores.

## Artículo 42. Instrumentos de ejecución.

1. Para concretar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de la presente Modificación, con arreglo a lo previsto en la LOUA y a las NN.SS. vigentes, se redactará el correspondiente proyecto de reparcelación y urbanización, así como los de edificación y de obras ordinarias que fueran necesarios.

## Artículo 43. Proyecto de Reparcelación.

1. Con el objeto de llevar a cabo las operaciones urbanísticas previstas por esta Modificación, reajustando las fincas incluidas en la misma al nuevo orden urbanístico establecido, se redactará un Proyecto de Reparcelación.

2. El citado Proyecto se ajustará a lo establecido por la sección 7.ª del Capítulo 1.º del Título IV de la LOUA, debiéndose redactar de forma unitaria para todo el sector.

## Artículo 44. Proyecto de Urbanización.

1. En la presente Modificación, el documento previsto para la implantación de las obras y servicios, es el Proyecto de Urbanización, desarrollado para la UE-6.

2. Se redactará conforme a lo establecido en los artículos 98 y 99 de la LOUA, así como a las determinaciones de las NN.SS. Puntualmente, se podrá extender fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución para resolver el enlace de los servicios e infraestructuras urbanísticas del sector con los sistemas generales.

## Artículo 45. Plazos de ejecución y recepción.

1. El Proyecto de Reparcelación se elevará al Ayuntamiento, para su aprobación, durante el primer trimestre siguiente a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

2. El correspondiente Proyecto de Urbanización se presentará a aprobación inicial durante el año siguiente a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

3. Las obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, debiendo estar ejecutadas antes de los dos años siguientes a dicha aprobación.

4. En el caso en el que se prevea simultanear las obras de edificación junto con las de urbanización, en virtud de lo dispuesto en el art. 54 de la LOUA, para lo cual es necesario que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1 de esta Ley, se establece un plazo para la ejecución de las obras de urbanización de cuatro años.

5. De acuerdo con el art. 153 de la LOUA, corresponde a la persona o entidad ejecutora de la urbanización asumir los gastos relativos a la conservación de la urbanización hasta la recepción de ésta por el municipio.

6. El plazo de garantía máximo se establece en un año, una vez recepcionadas las obras por parte del Ayuntamiento.

7. El procedimiento para la recepción de las obras, establecimiento de plazos de garantía, etc., será determinado por el art. 154 de la LOUA. A partir de dicha recepción, el mantenimiento y conservación de la Urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Benaocaz.

## Artículo 46. Ficha de la Unidad de Ejecución U.E.6.

1. A continuación se recoge la ficha correspondiente a la nueva Unidad de Ejecución delimitada en Suelo Urbanizable Ordenado. Las determinaciones indicadas se complementan con las Ordenanzas a aplicar descritas en el Título IV de la presente Modificación.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

<b>U.E.- 6</b>	DENOMINACIÓN: La Tenería - 2
----------------	------------------------------

**ANTECEDENTES**

- Se trata de los terrenos sitos en la zona sur de La Tenería, en el borde noroeste del Municipio.

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada

INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: 26.564 m <sup>2</sup>		APROV. LUCRATIVO TOTAL: 13.047m <sup>2</sup>	
USO CARACTERÍSTICO: Residencial		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 99	
APROV. MEDIO: 0,525 u.a./m <sup>2</sup>		DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 38	
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 12.616 m <sup>2</sup>		ORDENANZA A APLICAR: Zona extensión, Viv. Unifamiliar, Viv. en Hilera, Viv. Pareada	
<b>CESIONES</b>			
VIARIO 6.904 m <sup>2</sup> (25,99%)	ESPACIOS LIBRES 4.862m <sup>2</sup> (18,30%)	OTROS 1.409 m <sup>2</sup> (5,30%) 351 m <sup>2</sup> (1,32%) 421 m <sup>2</sup> (1,59%)	TOTAL 13.948 m <sup>2</sup> (52,51%)

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el suelo vacante existente al noroeste del núcleo, entre la calle Pajaruco, la UE-3 y la carretera C-3331.
- Asignación de usos y tipologías de viviendas que hagan la actuación económicamente viable, compatible con las necesidades de desarrollo del Municipio.
- Mejorar los accesos y conexiones de la trama urbana prevista y un nuevo acceso a la carretera con la existente.
- Obtención de espacios libres y equipamiento deportivo.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- El viario se diseñará de forma jerarquizada, enlazando con la trama existente .
- Las tipologías edificatorias se asignarán de modo que disminuya su impacto visual hacia el norte y carretera.
- Se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO  
URBANIZABLE ORDENADO

## TITULO IV

## CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

## Artículo 47. Preámbulo.

1. Se transcribe a continuación las ordenanzas reguladoras para la zona de extensión y vivienda unifamiliar tal y como se define en las NN.SS. en vigor, con el objeto de contener en el presente documento todas las condiciones particulares de cada zona y facilitar así su consulta.

## CAPITULO 1

Zona de extensión (Cap. 4, Ordenanza núm. 3 de las NN.SS.)

## Artículo 7.4.1 de las NN.SS. Definición y ámbito.

1. La ordenanza de zona de extensión corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo, formadas por edificación en manzanas cerradas alineadas a calle de viviendas unifamiliares o plurifamiliares adosadas.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo».

## Artículo 7.4.2. de las NN.SS. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en los arts. 137 y 237.2 del TRLS.

## Sección 1.ª Condiciones de uso

## Artículo 7.4.3 de las NN.SS. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial.

## Artículo 7.4.4 de las NN.SS. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

## a) Secundario.

- Industria en categoría I sin superar los setenta (70) metros cuadrados.

## b) Terciario.

- Hotelero en edificio exclusivo.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

- Comercio en planta baja.

## c) Equipamiento y servicios públicos.

- Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano.

## Sección 2.ª Condiciones de la edificación

## Artículo 7.4.5 de las NN.SS. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas no edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Ochenta (80) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Seis (6) metros.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV de las NN.SS.

Artículo 7.4.6 de las NN.SS. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano de «Clasificación y Clasificación del Suelo», que corresponden de forma general a las existentes, prohibiéndose los retranqueos y soportales.

Artículo 7.4.7 de las NN.SS. Ocupación.

1. Con carácter general la ocupación máxima será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela, permitiéndose el cien por cien (100%) en las parcelas de esquina y en la vivienda de esquina en los casos de varias viviendas adosadas o en hilera sobre una parcela, si las condiciones higiénicas lo permiten.

2. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones de patio mínimo.

3. Cuando la planta baja tenga uso comercial, esta podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela, siempre que cumpla las condiciones mínimas establecidas para el uso específico de que se trate, con un fondo máximo de la edificación de veinticinco (25) metros, permitiéndose tras éstas edificaciones auxiliares como trasteros. En planta alta se mantendrá la ocupación máxima establecida.

4. En edificios de uso terciario exclusivo se permitirá que éste ocupe el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

5. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 7.4.8 de las NN.SS. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura máxima.

Artículo 7.4.9 de las NN.SS. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas, salvo allí donde expresamente se señale en el plano de «Clasificación y Clasificación del Suelo» con otra altura máxima. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de tres con cincuenta (3,50) para una (B) planta, seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas y nueve con cincuenta (9,50) metros para tres (B+2) plantas.

3. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.5, apartados 1 y 2 de las NN.SS. Estos elementos se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será inferior al de fachada.

4. No se permiten piezas vidieras por encima de la altura máxima.

5. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores, con base en lo dispuesto en las letras a) o b) del art. 138 del TRLS y el art. 3.2.3 de las NN.SS.

### Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 7.4.10 de las NN.SS. Composición de fachadas.

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno, que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

2. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos comerciales.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

5. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

6. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.

Artículo 7.4.11 de las NN.SS. Cuerpos salientes.

1. Sólo se permitirán balcones en las plantas altas cuando la altura libre desde el acerado sea igual o superior a tres (3) metros en el punto medio de la fachada y a dos con treinta (2,30) metros en el punto más desfavorable.

2. Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos en relación con el ancho de la calle en que se sitúen:

- Ancho de calle < 5 m: 0.
- Ancho de calle > 5 m: 0,35 m.

3. La longitud de los balcones no podrá extenderse a más de un hueco.

4. El canto total del vuelo no podrá ser superior a veinte (20) centímetros.

Artículo 7.4.12 de las NN.SS. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen, y con una altura máxima de tres metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

2. No obstante, se permitirán azoteas transitables sobre el forjado que cubre la planta baja.

Artículo 7.4.13 de las NN.SS. Condiciones particulares para las promociones unitarias.

1. Cuando se trate de promociones públicas con proyecto unitario no serán de aplicación las limitaciones sobre parcela mínima y ocupación. No obstante, la parcelación por debajo de los ochenta (80) metros cuadrados deberá estar suficientemente justificada y sólo se permitirá en casos excepcionales.

2. Se permitirán promociones de viviendas plurifamiliares, privadas o públicas (en vertical u horizontal) en parcelas superiores a la mínima aunque a cada vivienda le corresponda una superficie inferior a la mínima, siempre que respondan a un proyecto unitario, adaptándose a la edificabilidad máxima permitida.

## CAPITULO 2

Vivienda Unifamiliar (Cap. 5, Ordenanza núm. 4 de las NN.SS.)

Artículo 7.5.1 de las NN.SS. Ambito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Clasificación del Suelo».

2. Su tipología responde a la calificación de unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

Artículo 7.5.2 de las NN.SS. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura

así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en los arts. 137 y 237.2 del TRLS.

#### Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 7.5.3 de las NN.SS. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial.

Artículo 7.5.4 de las NN.SS. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Secundario.

- Industria en categoría I sin superar los setenta (70) metros cuadrados.

b) Terciario.

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Comercio en planta baja.

c) Equipamiento y servicios públicos.

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano.

3. Son usos prohibidos todos los demás.

#### Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 7.5.5 de las NN.SS. Clasificación en grados.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados como tales en el plano núm. 3 «Clasificación y Calificación de Suelo».

Artículo 7.5.6 de las NN.SS. Condiciones de parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: Ocho (8) metros.
- Grado 2: Doce (12) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: Ciento cuarenta (140) metros cuadrados.
- Grado 2: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 7.5.7 de las NN.SS. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada, como mínimo, cinco (5) metros en ambos grados.

2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero será igual o superior a tres (3) metros. No obstante, en el Grado 1 la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales, así como en el Grado 2 a uno sólo de los linderos laterales, siempre que en ambos casos concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.

b) Cuando la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas.

Artículo 7.5.8 de las NN.SS. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida para cada grado es la siguiente:

- Grado 1: Sesenta por ciento (60%).
- Grado 2: Treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 7.5.9 de las NN.SS. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

- Grado 1: Uno con uno (1,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: Cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela en parcelas de superficie inferior a 800 metros cuadrados y cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela en las restantes.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante, no siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del art. 3.1.20 de las NN.SS.

Artículo 7.5.10 de las NN.SS. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de tres con cincuenta (3,50) para una (B) planta y seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas.

3. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los dos puntos anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes, según se regula en el art. 7.5.2. de las NN.SS.

4. En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.5, apartados 1 y 2 de las NN.SS. Estos elementos se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será inferior al de fachada.

#### Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 7.5.11 de las NN.SS. Composición de fachadas.

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno, que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

2. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos comerciales.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

5. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

6. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.

Artículo 7.5.12 de las NN.SS. Cuerpos salientes.

1. Sólo se permitirán balcones en las plantas altas cuando la altura libre desde el acerado sea igual o superior a tres (3) metros en el punto medio de la fachada y a dos con treinta (2,30) metros en el punto más desfavorable.

2. Los vuelos no sobrepasarán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros.

3. La longitud de los balcones no podrá extenderse a más de un hueco.

4. El canto total del vuelo no podrá ser superior a veinte (20) centímetros.

Artículo 7.5.13 de las NN.SS. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica envejecida. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en que los edificios colindantes así lo aconsejasen. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

2. No obstante, se permitirán azoteas transitables sobre el forjado que cubre la planta baja.

Artículo 7.5.14 de las NN.SS. Cerramientos y espacios libres de parcela.

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales (o una combinación de ambos) el resto del cerramiento.

2. Los espacios libres de edificación dentro de las parcelas deberán ser tratados con elementos vegetales.

### CAPITULO 3

#### Vivienda unifamiliar en hilera

Artículo 48. Ambito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de la presente Modificación.

2. Su tipología responde a la calificación de vivienda unifamiliar en hilera.

3. Se establece una (1) vivienda por parcela.

Artículo 49. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Ordenanzas o en su defecto en las NN.SS. en vigor. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios

técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en la LOUA.

#### Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 50. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial.

Artículo 51. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario.

- Hotelero en edificio exclusivo.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios públicos.

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano.

3. Son usos prohibidos todos los demás.

#### Sección 2.ª Condiciones de la edificación

Artículo 52. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas no edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Ciento cinco (105) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Siete (7) metros.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

Artículo 53. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de la parcela alineada a vial, prohibiéndose los retranqueos y soportales.

2. La separación de la edificación al lindero trasero será igual o superior a cuatro (4) metros.

3. En las parcelas de esquina no será de aplicación la separación a lindero trasero.

4. Se adosará obligatoriamente a los linderos laterales, de manera que formen la tipología de vivienda en hilera.

Artículo 54. Ocupación de la parcela.

1. Con carácter general, la ocupación máxima permitida es del sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela, permitiéndose el cien por cien (100%) en las parcelas de esquina y en la vivienda de esquina en el caso de varias viviendas adosadas o en hilera sobre una parcela, si las condiciones higiénicas lo permiten.

2. Deberá cumplirse en cualquier caso las condiciones de patio mínimo.

Artículo 55. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de uno con uno (1,1) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante, excepto en el caso de sótanos o semisótanos destinados a garajes, que no computan.

Artículo 56. Garajes.

1. Con independencia de los aparcamientos dispuestos en los viales, será obligatorio que cada parcela cuente en su interior con al menos una plaza de aparcamiento, que podrá situarse en planta baja o bajo rasante, en cuyo caso no computará a efectos de superficie edificada.

2. Se permite la construcción de garajes en planta sótano o semisótano comunes para toda la manzana con una dotación mínima de una plaza por vivienda y con una ocupación de hasta el 100% siempre que exista proyecto unitario o acuerdo entre los diferentes propietarios, teniendo el espacio resultante la consideración de zonas comunes.

3. En este caso, no computará la superficie construida a efectos de superficie edificada.

4. Existirá solamente una puerta de entrada y otra de salida como máximo para todo el garaje, pudiendo ocupar la rampa parte de los patios traseros, siempre y cuando se cumplan las condiciones de patio mínimo. A estos efectos, las parcelas afectadas podrán no cumplir las condiciones de parcela mínima, calculándose la ocupación y edificabilidad sobre la superficie de parcela mínima.

Artículo 57. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de siete (7,00) metros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los dos puntos anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes, según se regula en el art. 46.

4. Por encima de la altura máxima solo se permiten las chimeneas de ventilación, debiéndose retranquear de fachada como mínimo una distancia igual a su altura.

### Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 58. Composición de fachadas.

1. Será de aplicación como norma general las prescripciones descritas en el Título III, Capítulo 4 «Condiciones Generales de Estética» de las NN.SS. en vigor y que se transcriben al final de estas Ordenanzas con el objeto de facilitar su consulta.

2. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos con usos definidos como compatibles.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

5. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la

puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

6. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.

7. Se prohíbe expresamente la repetición seriada (iteración) de fachadas en promociones unitarias, debiendo existir matices suficientemente importantes (pequeñas diferencias de altura de cornisa, color de teja, tratamiento de materiales y color, tamaño de huecos, composición, etc.) de tal modo que no aparezcan más de dos fachadas iguales consecutivas ni más de cuatro en el mismo frente de la calle. A este efecto, deberá existir igualmente distribución irregular de las diferentes fachadas propuestas, no permitiéndose la repetición de las series (P. ej. A-B-C-A-B-C-A-B-C, etc.). Con tal fin, los servicios técnicos municipales podrán imponer limitaciones o indicaciones sobre este punto, con el fin de obtener una heterogeneidad controlada, por lo que el correspondiente Proyecto Básico deberá contener el alzado completo de la intervención más el de las dos viviendas adyacentes por cada lateral.

8. El color predominante será el blanco, permitiéndose en zócalos, recercados de puertas y ventanas colores terrosos o aplacados de piedra hasta una altura de un (1) metro.

9. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color o bronce. Igualmente se prohíbe la utilización de balaustradas, acero inoxidable o vidrio en los antepechos de terrazas, vuelos, etc.

10. En las parcelas de esquina, se prohíbe la aparición de patios a fachada, por lo que deberá construirse todo su perímetro con una crujía mínima de tres (3) metros. En este sentido, todas las fachadas a la vía pública, deberán quedar compuestas en la forma descrita en los puntos anteriores, no permitiéndose la aparición de paños ciegos completos.

Artículo 59. Cuerpos salientes.

1. Sólo se permitirán balcones en las plantas altas cuando la altura libre desde el acerado sea igual o superior a tres (3) metros en el punto medio de la fachada y a dos con treinta (2,30) metros en el punto más desfavorable.

2. Los vuelos no sobrepasarán un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros.

3. La longitud de los balcones no podrá extenderse más allá de veinte (20) centímetros a cada lado del hueco de acceso, no pudiendo abarcar a más de un hueco.

4. El canto total del vuelo no podrá ser superior a veinte (20) centímetros.

5. En cualquier caso, queda limitado el vuelo de cubierta a treinta y cinco (35) centímetros respecto a la fachada.

Artículo 60. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica envejecida. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en que los edificios colindantes así lo aconsejasen. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

2. No obstante, se permitirán azoteas transitables sobre el forjado que cubre la planta baja hacia los patios traseros, siempre y cuando se trate el antepecho con faldón de teja de un (1) metro de ancho.

## CAPITULO 4

## Vivienda pareada

## Artículo 61. Ambito y tipología.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de la presente Modificación.

2. Su tipología responde a la calificación de vivienda unifamiliar pareada.

3. Se establece una (1) vivienda por parcela.

## Artículo 62. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Ordenanzas o en su defecto en las NN.SS. en vigor. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en la LOUA.

## Sección 1.ª Condiciones de uso

## Artículo 63. Uso característico.

1. El uso característico es el residencial.

## Artículo 64. Usos compatibles.

1. No se permiten usos compatibles, salvo garaje propio de la vivienda, en planta baja o sótano.

## Sección 2.ª Condiciones de la edificación

## Artículo 65. Condiciones de parcela.

1. Se permite la parcelación, reparcelación, agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas no edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Ciento ochenta (180) metros cuadrados.

- Frente mínimo: Nueve (9) metros.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

- Con carácter particular, y para parcelas cuyos linderos laterales formen un ángulo  $\geq 15^\circ$  convergente hacia la calle, la longitud del lindero frontal podrá reducirse hasta los ocho (8) metros, debiendo, en cualquier caso, cumplir el resto de condiciones definidas.

## Artículo 66. Posición de la edificación.

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada cinco (5) metros.

2. La separación de la edificación al lindero trasero será obligatoriamente de tres (3) metros, mientras que a lindero lateral será de tres (3) metros como mínimo.

3. Se adosará obligatoriamente a uno de los linderos laterales, de manera que formen vivienda pareada. En las parcelas con numeración impar comenzando desde la más cercana a la calle Pajaruco, lo harán al lindero izquierdo, mientras que las de notación par lo harán al lindero derecho. En cualquier caso, el contacto entre ambas viviendas deberá ser de tal manera que no queden medianeras vistas, debiéndose mantener esta dimensión al menos tres (3) metros medidos sobre la perpendicular al plano de contacto y en toda su altura.

## Artículo 67. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida es del cuarenta por ciento (40%) en general. Se admitirán ocupaciones de hasta el cuarenta y cinco por ciento (45%) con el fin de que la edificación se adecue a las alineaciones frontal y trasera marcadas, siempre y cuando el ancho de la misma sea constante e igual o inferior a seis (6) metros.

## Artículo 68. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de cero con ochenta (0,80) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino. No computan sótanos o semisótanos siempre y cuando la altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo sea inferior a uno con veinte (1,20) metros.

## Artículo 69. Garajes.

1. Será obligatoria la previsión de al menos una (1) plaza de garaje en el interior de la parcela, pudiendo estar bajo rasante o en superficie. En el caso de hacerlo en superficie, se permitirá la construcción de pérgola abierta, sin cerramientos laterales en todo el ancho libre desde la fachada lateral hasta la linde lateral, con una profundidad máxima de cinco (5) metros y alineada con la fachada principal.

2. En este caso, no computará la superficie construida a efectos de superficie edificada ni de ocupación de parcela.

## Artículo 70. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de siete (7,00) metros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los dos puntos anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes, según se regula en el art. 59.

4. Por encima de la altura máxima solo se permiten las chimeneas de ventilación, debiéndose retranquear de fachada como mínimo una distancia igual a su altura.

## Sección 3.ª Condiciones estéticas

## Artículo 71. Composición de fachadas.

1. Será de aplicación como norma general las prescripciones descritas en el Título III, Capítulo 4 «Condiciones Generales de Estética» de las NN.SS. en vigor y que se transcriben al final de estas Ordenanzas con el objeto de facilitar su consulta.

2. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

5. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

6. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados.

7. El color predominante será el blanco, permitiéndose en zócalos, recercados de puertas y ventanas colores terrosos o aplacados de piedra hasta una altura de un (1) metro.

8. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color o bronce. Igualmente se prohíbe la utilización de acero inoxidable o vidrio en los antepechos de terrazas, vuelos, etc.

#### Artículo 72. Cuerpos salientes.

1. Los vuelos no podrán sobresalir más de un (1) metro de las alineaciones marcadas para la fachada principal y trasera, prohibiéndose vuelos en la fachada lateral.

2. El canto total del vuelo no podrá ser superior a veinte (20) centímetros.

3. Se permiten retranqueos en planta alta de los planos de fachada de dos (2) metros como máximo, siempre y cuando el proyecto sea unitario y simétrico para ambas viviendas, pudiendo estar cubiertos por el plano de cubierta, desarrollado hasta la prolongación de los planos de fachada de planta baja.

4. En cualquier caso, queda limitado el vuelo de cubierta a treinta y cinco (35) centímetros respecto a la fachada.

#### Artículo 73. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica envejecida. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

#### Artículo 74. Cerramientos y espacios libres de parcela.

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro deberá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales (o una combinación de ambos) el resto de la altura regulada.

2. Los cerramientos laterales y traseros podrán ser de malla de acero o similar siempre y cuando queden cubiertos por elementos vegetales con una altura mínima de uno con cincuenta (1,50) metros.

3. Los espacios libres de edificación dentro de las parcelas deberán ser tratados con elementos vegetales.

### CAPITULO 5

#### Equipamiento comercial y socio-cultural

#### Artículo 75. Ambito.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de la presente Modificación.

#### Artículo 76. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Ordenanzas o en su defecto en las NN.SS. en vigor. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en la LOUA.

#### Sección 1.ª Condiciones de uso

#### Artículo 77. Uso característico.

1. El uso característico es el comercial y socio-cultural, en las zonas marcadas al efecto en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de la presente Modificación.

#### Artículo 78. Usos compatibles y servidumbres.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Secundario.

- Industria en categoría I sin superar los setenta (70) metros cuadrados.

b) Terciario.

- Oficinas.

c) Equipamiento y servicios públicos.

- Los usos pormenorizados de educativo, sanitario, asistencial y público-administrativo podrán cambiarse por el de socio-cultural.

2. El uso socio-cultural deberá alojar a nivel de planta baja, dentro de la propia edificación, el centro de transformación destinado a dar servicio a todo el sector, así como al paso de cuantas conducciones eléctricas fuesen necesarias desde éste hasta la línea de acerado. En este sentido, se podrá disponer de centro de transformación provisional hasta la ejecución de la futura edificación.

#### Sección 2.ª Condiciones de la edificación

#### Artículo 79. Condiciones de parcela.

1. Se permite la parcelación, reparcelación, agregación y segregación de parcelas, en lo referente a uso comercial, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas no edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Sesenta y cinco (65) metros cuadrados.
- Frente mínimo: Cinco (5) metros.
- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

3. En cualquier caso, el proyecto de edificación correspondiente deberá abarcar como mínimo toda la superficie destinada a uso comercial (pudiendo abarcar además la superficie destinada a uso socio-cultural, previo acuerdo con el Ayuntamiento) de forma unitaria y conjunta, ejecutándose en una sola fase, de manera que los diferentes módulos resultantes sean como mínimo de cincuenta (55) metros cuadrados con un frente a viario de al menos cinco (5) metros. El módulo resultante para uso socio-cultural deberá ser coincidente con el suelo destinado a tal fin.

Artículo 80. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones marcadas en el plano «Alineaciones y Rasantes» de la presente Modificación. Las alineaciones interiores tienen carácter de máximo, pudiendo la edificación separarse más de los tres metros fijados.

Artículo 81. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida es del cien por cien (100%) medida dentro de alineaciones.

Artículo 82. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de dos (2) metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de parcela medido dentro de alineaciones.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino. No computan sótanos o semisótanos siempre y cuando la altura sobre rasante de la cara superior del forjado de techo sea inferior a uno con veinte (1,20) metros medidos desde la rasante de la plaza pública.

Artículo 83. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de cuatro (4,00) metros para una (PB) planta y siete (7,00) metros para dos (PB+1) plantas.

3. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los dos puntos anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes, según se regula en el art. 73.

4. Por encima de la altura máxima solo se permiten las chimeneas de ventilación y las máquinas de instalaciones del edificio, siempre y cuando queden ocultas, debiéndose retranquear de fachada como mínimo una distancia igual a su altura.

### Sección 3.ª Condiciones estéticas

Artículo 84. Composición de fachadas.

1. Será de aplicación como norma general las prescripciones descritas en el Título III, Capítulo 4 «Condiciones Generales de Estética» de las NN.SS. en vigor y que se transcriben al final de estas Ordenanzas con el objeto de facilitar su consulta.

2. En la fachada trasera a la medianera, predominará el macizo sobre el vacío, aunque se prohíbe expresamente paños de fachada ciegos, debiendo existir al menos una ventana cada siete (7) metros. Se permiten entradas de servicio en esta fachada.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.

5. El color predominante será el blanco, permitiéndose en zócalos, recercados de puertas y ventanas colores terrosos o aplacados de piedra hasta una altura de un (1) metro.

8. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color o bronce.

9. Se prohíbe igualmente el cerramiento perimetral de la parcela, debiendo tratarse con elementos vegetales los espacios libres de edificación.

Artículo 85. Cuerpos salientes.

1. Los vuelos de cubierta no podrán sobresalir más de treinta y cinco (35) centímetros respecto a la fachada.

Artículo 86. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica envejecida. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Su altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa. No obstante, se permitirán azoteas transitable sobre el forjado que cubre la planta baja.

Artículo 87. Garajes.

1. La reserva de aparcamiento fijada en el art. 4.6.17 de las NN.SS., podrá considerarse situada en vial. No obstante, se permitirá la construcción de garaje bajo rasante si las condiciones de accesibilidad lo permiten.

## CAPITULO 6

### Equipamiento deportivo

Artículo 88. Ambito.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de la presente Modificación en la parcela EDP.

Artículo 89. Desarrollo.

1. Con el objeto de ajustar o desarrollar las determinaciones marcadas en el presente capítulo, la Corporación Municipal a través de los servicios técnicos municipales, podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle en procedimiento y forma marcado por la LOUA.

### Sección 1.ª Condiciones de uso

Artículo 90. Uso característico.

1. El uso característico es el deportivo.

Artículo 91. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y siempre que estén ligados al uso principal:

- Oficinas.
- Garaje.
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

2. La Corporación Municipal podrá modificar el uso asignado siempre que el que se establezca sea el de Equipamiento Social en cualquiera de sus categorías.

## Sección 2.ª Condiciones de la edificación

## Artículo 92. Condiciones de parcela.

1. No se permite la parcelación, reparcelación, agregación ni segregación de la parcela.

## Artículo 93. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones marcadas en el plano «Alineaciones y Rasantes» de la presente Modificación.

## Artículo 94. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima permitida es del cien por cien (100%).

2. Podrá además ocupar bajo rasante la superficie del espacio libre ZV-1, siempre que ello sea técnicamente posible y se aseguren las condiciones mínimas para la plantación de especies vegetales y arbolado.

## Artículo 95. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo será el resultante de aplicar el coeficiente de ocupación y la altura máxima permitida.

## Artículo 96. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de diez (10,00) metros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los dos puntos anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes.

4. Por encima de la altura máxima solo se permiten las chimeneas de ventilación y las máquinas de instalaciones del edificio, siempre y cuando queden ocultas, debiéndose retranquear de fachada como mínimo una distancia igual a su altura.

## Artículo 97. Garajes.

1. Con independencia de los aparcamientos dispuestos en los viales, será obligatorio que el equipamiento cuente en su interior con al menos una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, que podrá situarse en planta baja o bajo rasante.

## CAPITULO 7

## Espacios libres de dominio y uso público

## Artículo 98. Ambito.

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de la presente Modificación en las parcelas ZV-1, ZV-2 y ZV-3.

## Artículo 99. Desarrollo.

1. Con el objeto de ajustar o desarrollar las determinaciones marcadas en el presente capítulo, la Corporación Municipal a través de los servicios técnicos municipales, podrá redactar el correspondiente Estudio de Detalle para el conjunto de las tres parcelas en procedimiento y forma marcado por la LOUA.

## Sección 1.ª Condiciones de uso

## Artículo 100. Uso característico.

1. El uso característico es el de Espacio Libre.

2. El uso complementario, con una superficie de 493 m<sup>2</sup> será el de Área de Recreo y Juego de Niños.

## Artículo 101. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los que señalan a continuación:

- Infraestructuras básicas urbanas.
- Instalaciones lúdico-recreativas complementarias.

## Sección 2.ª Condiciones de la edificación

## Artículo 102. Edificaciones.

1. Para la materialización de las actividades complementarias a las que se ha hecho referencia en los artículos anteriores, se permite una edificabilidad máxima de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela.

## CAPITULO 8

Condiciones generales de estética (Título III, Cap. 4, de las NN.SS.)

## Artículo 103. Preámbulo.

1. Se transcribe a continuación las condiciones generales de estética tal y como se define en las NN.SS. en vigor, al hacerse referencia directa en el articulado anterior, con el objeto de facilitar así su consulta, siendo de aplicación en aquellos puntos no definidos expresamente por el articulado anterior.

## Artículo 3.4.1 de las NN.SS. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

## Artículo 3.4.2 de las NN.SS. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones de estética se realiza en las presentes condiciones generales sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que en cada área de ordenanza o de cualquier área en suelo apto para urbanizar o no urbanizable se establezcan en estas Normas, con carácter más específico.

Artículo 3.4.3 de las NN.SS. Salvaguarda de la imagen y ambiente rural y urbano.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia o autorización que se solicite por considerar que la obra o instalación pretendida no cumple con las condiciones establecidas por estas Normas, con carácter general o específico, siempre que se justifique razonadamente de forma conveniente y sin, que, en ningún caso, se incurra en reserva de dispensación.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las

calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

#### Artículo 3.4.4 de las NN.SS. Perfil del núcleo.

1. Se deberá cuidar el perfil del núcleo desde el exterior, evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sea desproporcionado con el conjunto. Por esta razón se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo y en las cotas más elevadas.

2. Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios en las zonas de borde del núcleo que puedan desfigurar el perfil exterior del mismo.

#### Artículo 3.4.5 de las NN.SS. Tratamiento de fachadas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja, o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Se prohíben los retranqueos en el plano de fachada, las terrazas entrantes y los tendedores en fachada, los dos primeros según Ordenanzas.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente, permitiéndose tonos ocres dentro de la gama de las tierras. En zonas restringidas de las fachadas como zócalos, recercados, puertas y ventanas se permitirán otros colores salvo que las normas particulares de la zona no lo autoricen. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color o bronce.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### Artículo 3.4.6 de las NN.SS. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse con los mismos materiales y acabados que las fachadas, de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de éstas. La decoración de la medianería será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Quedan prohibidos los acabados con materiales bituminosos y similares de color y textura no acordes con el entorno, aun en el caso de que vayan a quedar ocultas por edificación en breve plazo. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro,

se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### Artículo 3.4.7 de las NN.SS. Instalaciones en el exterior.

1. En las zonas en que no se dispongan las redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido, o sobre las cornisas o molduras. Como mínimo, el cableado visto existente se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Deberán atenderse, así mismo, a las condiciones que pudieran imponerse en cada caso para su ubicación en fachadas a la vía pública, a los que, de forma general y mientras no se permita expresamente, no podrán tener tomas o salidas dichas instalaciones.

En caso de permitirse, los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial no podrán tener salida a fachadas a menos de dos con cincuenta (2,50) metros sobre el nivel de la acera. No podrán sobresalir del paramento de fachada, debiendo de ocultarse mediante rejillas pintadas del color del paramento u otras soluciones similares.

3. Las placas solares o similares que precisen disponerse al exterior deberán estar integradas en el volumen de la edificación, a ras de las cubiertas, con el fin de mantener la continuidad de las superficies. Se colocarán siempre en faldones distintos al de fachada.

4. Se prohíben los remates de chimeneas tipo shunt, debiendo resolverse mediante formas tradicionales.

5. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

#### Artículo 3.4.8 de las NN.SS. Aleros, cornisas y líneas de impostas.

Además de lo que les sea de aplicación respecto de lo anteriormente expresado en el art. 3.2.10 sobre regulación de los salientes y vuelos en fachada, se atenderán a lo dispuesto en cada una de las ordenanzas particulares.

#### Artículo 3.4.9 de las NN.SS. Portadas, cierros, escapates y zócalos.

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. Quedan exceptuados los cierros.

2. Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, jamás deberán sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

3. Las rejas en planta baja o alta no tendrán un vuelo superior a veinte (20) centímetros.

4. Se entiende por cierro el vano de anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura cuya bandeja no sobresale de la fachada más de veinticinco (25) centímetros. En todo caso, quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

Artículo 3.4.10 de las NN.SS. Marquesinas.

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin poder ser accesible su superficie superior.

2. Se deberán atener a las siguientes condiciones generales:

a) La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a dos con ochenta (2,80) metros respecto de la rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo contrario.

b) No volarán más de un (1) metro.

c) No afectarán al arbolado existente.

d) No se concederán licencias para su instalación (ya sea en planta baja o alta y para el uso de que se trate) mientras no se unifiquen forma, dimensiones, saliente, color y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y armónico.

3. A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

Artículo 3.4.11 de las NN.SS. Toldos.

1. Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

2. Los toldos fijos se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de doscientos veinte (220) centímetros de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

3. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 3.4.12 de las NN.SS. Muestras.

1. Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:

a) Su saliente máximo será de diez (10) centímetros.

b) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

c) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

d) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

e) En el caso de anuncios luminosos (si se permitieran), además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la opinión de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en su entorno a menos de diez (10) metros del anuncio.

Artículo 3.4.13 de las NN.SS. Banderines.

1. Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada.

2. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:

a) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

b) Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.

c) Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, sin sobrepasar en ningún caso la cara inferior del forjado de techo de la planta baja; en plantas superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.

d) Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.

Artículo 3.4.14 de las NN.SS. Asentamientos dispersos en el suelo no urbanizable.

1. Toda construcción situada fuera del núcleo urbano responderá a su carácter aislado; su volumetría y materiales serán de tal forma que causen el menor impacto posible al medio natural y al paisaje.

2. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color. En el caso de cubiertas inclinadas la pendiente no será superior a treinta y cinco grados (35°). En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de tres con quince (3,15) metros sobre el alero.

3. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 3.4.15 de las NN.SS. Movimientos de tierra.

Cualquier terraplenado o desmonte que se realice, que no corresponda a actividad extractiva autorizada, deberá ser ajardinado o tratado convenientemente, impidiendo además el arrastre de tierras por efecto de la lluvia, durante y después de su ejecución.

Artículo 3.4.16 de las NN.SS. Cerramientos.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato público. Su altura mínima será de dos (2) metros y la máxima de tres (3) metros.

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

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

Artículo 3.4.17 de las NN.SS. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 3.4.18 de las NN.SS. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

2. Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de uso no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 3.4.19 de las NN.SS. Protección del arbolado y plantaciones.

1. El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, aunque no haya sido calificado como zona verde. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata. Igualmente se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

2. Los elementos de arbolado y jardinería se considerarán de obligada previsión en cualquier actuación pública o privada, debiendo cumplirse lo establecido en estas Normas en cuanto a condiciones de los proyectos de urbanización.

## TITULO V

### DISPOSICIONES ADICIONALES

Artículo 104. Preámbulo.

1. Se enumeran a continuación los artículos, planos y documentos de las NN.SS. modificados, derogados o susti-

tuidos por la presente Modificación y que tendrá lugar en el momento de la Aprobación Definitiva de la misma.

Artículo 105. Modificación de artículos.

1. Quedan modificados los artículos de las NN.SS. que se transcriben a continuación con el texto ya corregido:

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que desde estas Normas Subsidiarias o desde sus posibles modificaciones puntuales, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, para cubrir una demanda prevista por las Normas o completar el modelo de ocupación del territorio.

2. Forman parte del suelo apto para urbanizar los terrenos delimitados como tales en el plano de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:1.000.

3. Se delimitan dos sectores:

- SAU-1, con uso global industrial. Zona: Venta Martín.
- SAU-3, con uso global residencial. Zona: Tavizna.

Artículo 106. Derogación de artículos.

1. Queda derogado en la fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación el artículo 6.3.2 Sector SAU-2 de las NN.SS. en todos sus puntos.

Artículo 107. Modificación de la documentación gráfica.

1. Quedan modificados los planos de la documentación gráfica de las NN.SS. de manera que:

- El plano 109 modifica parcialmente al plano 4 de las NN.SS. en el ámbito del sector objeto de la presente Modificación.
- El plano 111 modifica parcialmente al plano 5 de las NN.SS. en el ámbito del sector objeto de la presente Modificación.
- El plano 112 modifica parcialmente al plano 6 de las NN.SS. en el ámbito del sector objeto de la presente Modificación.
- El plano 113 modifica parcialmente al plano 7 de las NN.SS. en el ámbito del sector objeto de la presente Modificación.

Artículo 108. Sustitución de la documentación gráfica.

1. Quedan sustituidos los planos de la documentación gráfica de las NN.SS. de manera que:

- El plano 107 sustituye al plano 3.1 de las NN.SS.

## IV. PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente Plan de Etapas a fin de dar cumplimiento al artículo 13.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y al artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

Dada la escasa entidad del sector (2,65 ha), se plantea su desarrollo en una sola etapa, con un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización. En el caso en el que se prevea simultanear las obras de edificación junto con las de urbanización, en virtud de lo dispuesto en el art. 54 de la LOUA, para lo cual es necesario que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1 de esta Ley, se establece un plazo para la ejecución de las obras de urbanización de cuatro años.

Se velará por la correcta ejecución de los espacios libres de dominio y uso público, en los términos que establecen las Ordenanzas Reguladoras, de forma que queden totalmente terminados en el plazo máximo fijado.

Los plazos necesarios para el desarrollo del suelo afectado por la presente Modificación son:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación.

Tres (3) meses desde la aprobación definitiva de la presente Modificación.

- Presentación del Proyecto de Urbanización.

Doce (12) meses desde la aprobación definitiva de la presente Modificación.

- Inicio de las Obras de Urbanización.

Seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente y concesión de las licencias de obras.

Estos plazos tienen la consideración de máximos, pudiendo verse reducidos en función de las necesidades de la promoción o indicación de la Corporación Municipal.

## V. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

En cumplimiento del artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, la presente Modificación debe contener, ya que se realiza la ordenación pormenorizada del sector, los documentos precisos para justificar el coste de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios con las determinaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

### 1. Coste aproximado de la Urbanización.

- Explanación, contención, pavimentación, señalización y jardinería: 244.900,00 €.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes: 44.850,00 €.
- Red de alcantarillado: 63.100,00 €.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado: 93.200,00 €.
- Red de telecomunicaciones: 24.400,00 €.
- Conexión a red de abastecimiento existente: 1.050,00 €.
- Conexión a red de alcantarillado existente: 17.500,00 €.
- Conexión a red de energía eléctrica existente: 3.900,00 €.
- Conexión a red de telecomunicaciones existente: 1.100,00 €.
- Varios: 20.400,00 €.

Total ejecución de las obras: 514.400,00 €.

- Redacción planeamiento, proyectos, estudios técnicos y licencias: 68.500,00 €.

Total: 582.900,00 €.

El importe de los costes de la urbanización del sector asciende a la cantidad de quinientos ochenta y dos mil novecientos euros (578.900,00 €).

Lo que supone:

582.900,00 €/26.564 m<sup>2</sup> = 21,94 €/m<sup>2</sup> de suelo.

### 2. Valor del suelo.

El valor estimado de los terrenos previo a su desarrollo es de 780.000 €; 29,36 €/m<sup>2</sup>.

### 3. Coste total del suelo urbanizado.

582.900,00 € + 780.000,00 € = 1.362.900,00 €; 51,31 €/m<sup>2</sup> de suelo.

4. Valor medio de repercusión sobre superficie edificable libre de cesiones.

El techo edificable neto libre de cesiones es de 13.047 m<sup>2</sup>.

Repercusión del suelo: 1.362.900,00 €/13.047 m<sup>2</sup> = 104,46 €/m<sup>2</sup> construido.

## 5. Conclusiones.

Estos datos ponen de manifiesto el cumplimiento de dos de los objetivos básicos de la actuación:

- Intervenir decididamente en el mercado de la vivienda, poniendo en carga unos terrenos con una repercusión sobre el precio de la edificación razonable, que puede servir para la consolidación del sector norte del núcleo urbano y su repercusión en la reactivación económica del municipio.

- Equilibrio costes/beneficios de la urbanización del Sector.

## 6. Recursos financieros.

Todos y cada uno de los gastos de urbanización desglosados deberán ser asumidos por los propietarios del sector. Los recursos financieros con que se cuentan para acometer la promoción derivan de la posible instrumentación de tres líneas estratégicas:

- Recursos propios de la propiedad.
- Venta de la promoción.
- Financiación bancaria con la garantía de los terrenos.

## VI. ANEXO A LA MEMORIA (CUMPLIMIENTO DE LOS ARTS. 46 Y 64 DEL R.P.)

Al contener la presente Modificación la Ordenación pormenorizada del sector, se considera de aplicación los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, por lo que se deberá incluir un Anexo a la Memoria con los datos que se especifican a continuación:

1. Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

Los criterios de justificación, necesidad, conveniencia y objetivos de esta urbanización se encuentra claramente recogida en el punto 8 de la memoria informativa y en los puntos 1 y 2 de la memoria de ordenación del presente documento.

Independientemente de ello, resaltar que la presente Modificación se encuentra ampliamente consensuada entre la propiedad, la corporación municipal, el SAM de Villamartín y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ya que se consiguen una serie de objetivos que justifican por sí solos la actuación:

- Recalifica el sector, asignando nuevos usos y tipologías de viviendas de acuerdo con la ordenación propuesta y la existente, así como con las necesidades de desarrollo del municipio, consiguiendo una actuación económicamente viable, en contra de la propuesta marcada por las NN.SS. al proponer unas tipologías no demandadas en la zona.

- Adecua el trazado de viales de acuerdo con la tipología propuesta, creando una trama más jerarquizada y acorde con las necesidades, que enlaza la carretera C-3331 con la trama primaria del municipio.

- Se obtiene suelo por encima de lo establecido para Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos, desarrollando además el uso comercial como dotación para la zona Norte del Núcleo Urbano (art. 36.2.a.2.ª de la LOUA).

- Teniendo en cuenta la escasa capacidad de gestión del Ayuntamiento, establece la ordenación urbanística pormenorizada de todo el sector, lo que hace que se pueda llevar a cabo directamente la actividad de ejecución, sin necesidad de planeamiento de desarrollo (art. 10.2.B) y 105 de la LOUA).

- Los cambios propuestos no suponen una expansión urbana, limitándose a recalificaciones en suelo clasificado por el instrumento de planeamiento en vigor.

- Se consigue además mantener la vigencia real de las NN.SS. En efecto, debido a la fuerte demanda de viviendas, se ha agotado todo el suelo disponible (con el consiguiente riesgo de tensiones especulativas) tanto el urbano como el urbanizable del núcleo principal (a excepción del sector SAU II), con lo que el Planeamiento vigente quedaría obsoleto poco tiempo después de su aprobación definitiva.

#### 2. Relación de propietarios afectados.

Propietario único: Don Luis Piñero Venegas.

Avda. de España, núm. 51.

11600, Ubrique (Cádiz).

#### 3. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

El sistema de actuación previsto es el de compensación, siendo de aplicación el art. 129.1 de la LOUA al ser propietario único, que además asume la condición de urbanizador, por lo que no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

Además el establecimiento del sistema se regirá por el procedimiento abreviado descrito en el art. 132 de la LOUA, para lo que se presentará a trámite conjuntamente la propuesta de establecimiento del sistema y el Proyecto de Reparcelación, siendo necesario, en este caso, que la presente Modificación esté aprobada definitivamente o se apruebe simultáneamente.

Las obras de urbanización son de iniciativa privada, viniendo el promotor a costear los gastos de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 113 de la LOUA.

#### 4. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

- El Proyecto de Reparcelación se elevará al Ayuntamiento, para su aprobación, durante el primer trimestre siguiente a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

- El correspondiente Proyecto de Urbanización se presentará a aprobación inicial durante el año siguiente a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

- Las obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, debiendo estar ejecutadas antes de los dos años siguientes a dicha aprobación.

- En el caso en el que se prevea simultanear las obras de edificación junto con las de urbanización, en virtud de lo dispuesto en el art. 54 de la LOUA, para lo cual es necesario que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1 de esta Ley, se establece un plazo para la ejecución de las obras de urbanización de cuatro años.

#### 5. Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias.

La entidad promotora no asume ningún tipo de compromiso relativo a la construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

#### 6. Conservación de la urbanización.

De acuerdo con el art. 153 de la LOUA, corresponde a la persona o entidad ejecutora de la urbanización asumir los gastos relativos a la conservación de la urbanización hasta la recepción de ésta por el municipio.

El procedimiento para la recepción de las obras, establecimiento de plazos de garantía, etc., será determinado por el art. 154 de la LOUA. A partir de dicha recepción, el mantenimiento y conservación de la Urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Benaocaz.

#### 7. Garantía del exacto cumplimiento de las determinaciones.

La solvencia de la sociedad propietaria de los terrenos y la realidad de los terrenos garantizan el desarrollo del sector. En cumplimiento con lo dispuesto en el art. 130.2.g) de la LOUA, se establece como garantía una cuantía equivalente al 7% de la evaluación económica establecida por la presente Modificación, derivada de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Dicha garantía se podrá prestar en metálico, en valores públicos, aval bancario o mediante cualquier otra fórmula económica que de común acuerdo establezca la promotora con el Ayuntamiento.

#### 8. Medios económicos.

Como se ha explicitado en el Estudio Económico y Financiero, los medios con que se cuentan para acometer la promoción proceden de tres líneas básicas de financiación:

- Recursos propios de la propiedad.
- Venta de la promoción.
- Financiación bancaria con la garantía de los terrenos.

Cádiz, 15 de febrero de 2006.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

## CONSEJERIA DE EMPLEO

*RESOLUCION de 8 de septiembre de 2006, de la Dirección Provincial de Cádiz del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se hacen públicas subvenciones concedidas al amparo de la Orden que se cita.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Delegación Provincial ha resuelto dar publicidad a las subvenciones concedidas con cargo a la aplicación presupuestaria 32.B al amparo de la Orden de 14 de enero de 2004, que desarrolla y convoca las ayudas públicas para Proyectos de Interés General y Social.

Programa: Subvención Interés General y Social

Expediente: CA/IGS/9/06.

Beneficiario: UPACE.

Municipio: San Fernando.

Importe: 197.613,04.

Expediente: CA/IGS/16/06.

Beneficiario: Aso. Ayuda Afectados VIH/Siloé.

Municipio: Jerez.

Importe: 23.252,24.

Cádiz, 8 de septiembre de 2006.- El Director, Juan Manuel Bouza Mera.

*RESOLUCION de 11 de septiembre de 2006, de la Dirección Provincial de Cádiz del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se hacen públicas subvenciones concedidas al amparo de la Orden que se cita.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Delegación Provincial ha resuelto dar publicidad a las subvenciones concedidas con cargo a la aplicación presupuestaria 32.B al amparo de la Orden de 14 de enero de 2004 que desarrolla y convoca las ayudas públicas para Proyectos de Interés General y Social.