

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE CHIPIONA REFERIDA A LAS NORMAS
URBANISTICAS DEL SUELO URBANO**

DOCUMENTO QUE CONTIENE LAS DETERMINACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS POR LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR DE LA SECRETARÍA GENERAL DE MAR DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO Y LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA CON RESPECTO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHIPIONA REFERIDA A LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

Técnicos Redactores:

DÑA. LEONOR HIDALGO PATINO. JEFA DE URBANISMO.

D. RAMÓN AGEO DE BUSTILLO. ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Dª MARÍA JOYANES ABANCENS. ARQUITECTA MUNICIPAL.

INDICE

I MEMORIA

1.1- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.3.- PROMOTOR

1.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

II TEXTO DE LA MODIFICACIÓN

Art. 276.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 283.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 285.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 291.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 293.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 301.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 302.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 303.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 305.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 309.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 311.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 316.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 318.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

Art. 321.

- **Redacción actual**
- **Propuesta de modificación**
- **Redacción completa del artículo modificado.**

MEMORIA

I MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

El instrumento de planeamiento vigente, que contiene las determinaciones urbanísticas de aplicación dentro del territorio municipal de Chipiona, es el Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 21 de julio de 2005. Resolución que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 26 de septiembre de 2005 y Las Normas Urbanística del citado Plan General fueron publicadas con fecha 27 de agosto del mismo año en el mencionado Boletín Oficial.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, ha sufrido diversas modificaciones puntuales entre las que se encuentran las siguientes:

- Modificación Puntual de los Usos de las Parcelas destinadas a E.D.A.R., Cementerio, Punto Limpio, Vertido Agrícola y Subestación Eléctrica, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2005.

- Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución nº 12 – “Parque Vaqueras”, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2007.

Actualmente se encuentran en tramitación las siguientes modificaciones:

- De las normas del suelo no urbanizable que fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de enero de 2008, se publicó en el Diario de Jerez de 15 de febrero de 2008, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 66 de 9 de abril de 2008 y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento durante el período comprendido entre el 14 de febrero y el 14 de marzo de 2008. El Estudio de Impacto Ambiental se aprobó inicialmente por el Pleno de la Corporación de 10 de julio de 2008, estando actualmente en

exposición pública mediante anuncio insertado en el Diario de Jerez de 18 de julio de 2008, pendiente de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

- De la parcela sita en la calle Río Guadalquivir, esquina calle Río Odiel que fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2008, se publicó en el Diario de Jerez de 16 de abril de 2008, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 93 de 19 de mayo de 2008 y Tablón de Anuncios de Ayuntamiento durante el período comprendido entre el 15 de abril y el 15 de mayo de 2008.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION

El Título X del PGOU de Chipiona, regula las normas particulares para el suelo urbano. Estas normas tienen el carácter de Ordenanzas generales de uso del suelo y edificación en el suelo urbano.

Transcurridos aproximadamente tres años desde la aprobación del Plan General, podemos afirmar que las normas contenidas en las Ordenanza, responden en términos generales a las características urbanas tradicionales de Chipiona y mantienen el valor ambiental de pueblo agrícola marinerero del sur en su Casco Histórico, y su vocación turística en todo el Término.

Sin embargo no podemos olvidar que tal y como establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su Exposición de Motivos, “El urbanismo del siglo XXI tiene, pues, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente.

La atención a la ciudad histórica es tarea ya tradicional en nuestra práctica urbanística, dando primacía a criterios de conservación y rehabilitación, pero ahora es necesario poner el acento, además, en la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido.

Este objetivo concreto de promoción de la ciudad tradicional nos lleva a constatar determinadas normas contenidas en ordenanzas que deben ser objeto de revisión, para adecuarlas por un lado a la realidad existente, en gran parte ya edificada, y

una estructura de la propiedad que conforma una concreta realidad física de imposible modificación y cuyo desconocimiento o no regulación nos llevaría a la existencia de solares y parcelas que se quedarán inedificables y que provocará el traslado de sus titulares a zonas periféricas u otras urbanizaciones, y en conclusión se incumple el deber que deber primar en todo Plan General la edificación, conservación y rehabilitación del conjunto de la ciudad.

Otro de los objetivos fundamentales del PGOU de Chipiona es la promoción turística no estacional para lo cual se plantea dotar de normas urbanísticas especiales para la construcción de establecimientos hoteleros, y que se considera que estos establecimientos hoteleros deben ampliarse para facilitar la construcción de estos equipamientos. Considerando la normativa aplicable de zonas de uso común que conllevan, se pretende que puedan ser edificados en el casco tradicional de Chipiona, huyendo de normas teóricas que su aplicación conllevaría la imposibilidad de su construcción.

1.3.- PROMOTOR

Promueve esta Modificación Puntual el Ayuntamiento de Chipiona en virtud de Providencia del siguiente tenor:

“La aplicación del PGOU, que en su casi totalidad consigue los objetivos que se marcan en el propio PGOU, plantea una serie de distorsiones en determinados supuestos puntuales, que deberían ser objeto de corrección en beneficio de toda la ciudadanía en general, para adaptarse a las necesidades urbanísticas del pueblo de Chipiona.

Por medio de la presente, vengo a encargar a la Oficina Técnica Municipal y en concreto a los Técnicos D^a María Joyanes Abancens, D. Ramón Ageo Bustillo y D^a Leonor Hidalgo Patino, que procedan a redactar modificación puntual del PGOU, en el que con independencia de correcciones de errores, se incluya los siguientes:

- 1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección:
 - Aclarar que en este suelo están permitidas las instalaciones para núcleos zoológicos.

- Permitir la instalación de hoteles rurales, como construcciones de utilidad pública e interés social.
- 2) Suelo Urbano, Zona I- Casco Antiguo:
- Se permitirá la ocupación de parcelas existentes, en hoteles, hostales o pensiones edificados antes de la entrada en vigor del PGOU.
 - Las viviendas plurifamiliares deberán acceder a las plantas bajo rasante por escaleras comunes.
- 3) Suelo Urbano, Zona 2, Edificación en Manzana Cerrada:
- Eliminar el párrafo que condiciona la edificación de solares inscritos en el registro con menos de 120 m. a los actuales propietarios y sus herederos.
 - Incrementar la altura permitida para los usos comerciales a 4,20 m. en planta baja y 7,90 m. en dos plantas, si se construye con semisótano y 7,30 m. si se construye sin semisótano.
- 4) Suelo Urbano, Zona 3, Ciudad-Jardín, Edificación Aislada o Pareada:
- Corregir el error existente que otorga más edificabilidad a los hoteles de 3 o menos estrellas y hostales que a los de 4 o más estrellas.
 - Permitir la construcción de hoteles apartamentos, otorgándoles a las cuatro o más estrellas la edificabilidad de 1,75 m²t/m²s y de menos de 4 estrellas 1,45 m²t/m²s.
 - Permitir la edificación en cuarta planta de zonas para bares, cafeterías y salones de uso común, retranqueados 3 metros desde la primera crujía, siempre y cuando los edificios colindantes tengan la altura pretendida.
 - Incrementar la altura del uso comercial para que se facilite el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación hasta 7,90 m. en dos plantas, si construye con semisótano y 7,30 m. si se construye sin semisótano.
 - Incluir el uso comercial en sus grados 1º, 2º, 3º y 4º.
 - Disminuir los cuerpos volados a 0,50 metros.

- 5) Suelo Urbano, Zona 4, Ciudad Jardín, Edificación en hilera:
- Excluir del retranqueo de 3 m. de fondo de la edificación a las edificaciones construidas antes de la entrada en vigor del PGOU.
 - Permitir el aparcamiento en el interior de la parcela en la zona de espacio libre.
 - Incrementar la altura permitida para los usos comerciales a 4,20 m. en planta baja y 7,90 m. en dos plantas, si construye con semisótano y 7,30 m. si se construye sin semisótano.
- 6) Suelo Urbano, Zona 5, Residencial Extensiva Abierta:
- Regular correctamente la posibilidad de construcción en manzana cerrada por parcela y regular el supuesto de que una parcela se encuentra entre un bloque en manzana cerrada y otro bloque abierto aislado.
 - Permitir en bloques de viviendas con destino a viviendas de protección oficial la construcción de viviendas en planta baja.

Que se de traslado de la presente Providencia y de la Propuesta a D. Manuel González Caro para que proceda a redactar el Estudio de Impacto Ambiental.”

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Analizando cada una de las normas objeto de modificación, se procede la justificación concreta e individualizada de cada norma.

A petición de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de la Secretaría General de Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, se incluye en la normativa del casco urbano un párrafo en el que explícitamente se establece la supremacía de la Ley de Costas sobre cualquier determinación del P.G.O.U.

CAPITULO II. ZONA 1 CASCO ANTIGUO.

Artículo 283. Alineaciones, altura y Ocupación de Parcela.

Ocupación en planta

Se pretende el mantenimiento de hoteles, hostales y pensiones que estuvieran contruidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, teniendo en cuenta las zonas comunes no destinadas a residencial impuestas por la Ley de Establecimientos Hoteleros para Andalucía, aprobada por Decreto 47/2004 de 10 de febrero y la dimensión pequeña de las parcelas existentes hacen inviable la modificación de los actuales establecimientos hoteleros, dado el espacio reducido que quedaría para la zona de alojamiento.

Artículo 285. Semisótanos y Sótano

La normativa propuesta de que el acceso a las plantas bajo rasante se realice por escaleras comunes en el caso de viviendas plurifamiliares pretende que los sótanos y semisótanos no se conviertan en una zona habitable más de la vivienda y pierda su función de trastero, depósito de maquinaria o garaje no habitable.

CAPITULO III. ZONA 2 EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

Artículo 291. Parcela Mínima.

El Plan General de Ordenación Urbana, contempla la posibilidad de edificar solares que no reúnen los requisitos de parcela mínima pero estaban inscritos en el registro de la propiedad con esas dimensiones, y dada su situación no es posible conseguir la superficie de parcela mínima exigible. El permitir la edificación solo a los titulares o sus herederos, y no a terceros transmitentes, como se preveía en el Plan, no responde a un criterio urbanístico. Se considera irrelevante para conformación urbana de la ciudad el que los solares los edifiquen los herederos directos o los transmitan a un tercero, la mayoría de las veces obligados por las circunstancias de la adquisición de los herederos en régimen de proindiviso que los hace inedificables.

Se deben evitar los solares inedificables que lejos de potenciar y preservar el valor ambiental del municipio, se incumple el objetivo fundamental de todo PGOU de regular los deberes de edificación, conservación y rehabilitación del conjunto de la ciudad.

Artículo 293. Alturas

La ciudad tradicional debe contar con equipamientos y servicios necesarios para el desarrollo social, y entre ellos cobran especial importancia el uso comercial imprescindible en toda la zona urbana en condiciones suficientes para satisfacer las necesidades de su núcleo urbano y evitar que la población se vea en la necesidad de desplazamiento a áreas periféricas fuera de la ciudad tradicional, en detrimento de la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, espacio económico y espacio para vivir.

El incremento de altura en la edificación comercial tiene como objeto hacer viable la instalación de comerciales, teniendo en cuenta los requisitos y características exigibles en el Código Técnico de la Edificación , que necesita un espacio en el techo para instalación de redes por encima de la altura que estos edificios deben tener para el uso comercial al que se destinan.

CAPITULO IV. ZONA 3. CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AISLADA O PAREADA.

Artículo 301. Edificabilidad

Dado que el municipio de Chipiona posee un importante auge en el sector turístico, y que el marco normativo que contempla el Plan General relativo a dicho sector no contempla ciertos establecimientos hoteleros, como es el caso de hotel-apartamento, se hace necesaria una regulación adaptada a la legislación vigente en materia turística.

En ejercicio de esta competencia, y de la autonomía normativa de nuestra Comunidad Autónoma, el Parlamento aprobó la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, estableciendo de manera integral el marco jurídico en el que ha de desenvolverse la actividad turística en Andalucía.

Así, el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, y se cita textualmente: “tiene como finalidad la articulación de unas reglas de juego claras para el sector, pero también, muy especialmente, para ese usuario especialísimo, el turista, que se desenvuelve en un ambiente, en principio, ajeno y poco conocido y que lo hace merecedor de una tutela singular en la defensa de sus derechos irrenunciables en una sociedad moderna y avanzada. Sin estos ejes básicos resulta imposible configurar un destino atractivo que estimule a la demanda con carácter sostenido en el tiempo y que contribuya de manera importante a la creación de riqueza y empleo de calidad.

Se trata, por tanto, de la configuración básica o elemental de una oferta alojativa competitiva dentro de unos horizontes amplios, alejados de visiones a corto plazo o parciales, sin caer en intervencionismos estériles o contraproducentes, dejando todo el margen posible a la capacidad y creatividad empresarial.”

Dicho Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos hoteleros, la regulación de las condiciones técnicas y de prestación de servicios, así como el procedimiento para su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Una de las principales innovaciones del Decreto es la de establecer “Una clara distinción entre los cuatro grupos que integran el tipo genérico de establecimiento hotelero. Los hoteles y los hoteles-apartamentos se diferencian de los hostales y de las pensiones en la necesidad que tienen los primeros de ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo entradas propias.”

Otra importante innovación es la “aportación de licencia municipal de primera utilización en el procedimiento de inscripción definitiva de los establecimientos hoteleros, en la que está incorporada en todo caso la calificación ambiental, según fue establecido por la disposición adicional tercera de la Ley del Turismo. Las previsiones contenidas en este capítulo garantizarán que la puesta en funcionamiento de los establecimientos hoteleros tenga lugar con pleno respeto a la normativa turística, urbanística, medioambiental y de protección del patrimonio histórico”.

El Decreto realiza, en el artículo 20. Grupos, la siguiente clasificación por grupos:

- a) Hoteles
- b) Hostales
- c) Pensiones
- d) Hoteles-apartamentos.

En el artículo 21. Categoría según los grupos, el Decreto nos indica que “Los hoteles-apartamentos reclasifican en las categorías de cinco, cuatro, tres, dos y una estrella”.

En el grupo de HOTELES-APARTAMENTOS, tal y como recoge el artículo 31 del Decreto 47/2004 (dentro de la “Sección 2ª. Grupos de establecimientos hoteleros”) dice, textualmente:

“1. Pertenecen a este grupo aquellos establecimientos destinados a la presentación del servicio de alojamiento turístico que, reuniendo los requisitos mínimo comunes exigidos a los establecimientos hoteleros, cuenta, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

2. A los hoteles-apartamentos les serán exigibles los requisitos mínimos específicos exigidos en los anexos 1 y 4 del presente Decreto.

3. Los hoteles-apartamentos, salvo en los supuestos previstos en el artículo 7, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, dependiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo”.

En cuanto a la asignación de edificabilidad, a la vista de las condiciones urbanísticas impuestas por el PGOU de CHIPIONA a la ZONA 3 dentro del SUELO URBANO, y con el fin de posibilitar la correcta materialización de los requisitos técnicos y espaciales exigibles por el Decreto 47/2004 para el caso de hoteles-apartamentos, se ha estimado un valor de 1'45 m² techo/ m² suelo como apropiado para un establecimiento con un número de unidades de alojamiento razonable (33-34 unidades de alojamiento para parcelas con una superficie en torno a los 1.000 m²).

Se pretende que en esta tipología se asigne mayor edificabilidad a los hoteles apartamentos, considerando que los requisitos urbanísticos que se exigen para la zona de ciudad jardín aislada o pareada, totalmente restrictivos respecto de otras tipologías edificatorias, hacen que, atendiendo a criterios de rentabilidad económica, no sea viable la construcción de hoteles u hostales, por lo que con la modificación se apuesta por dotar de establecimientos hoteleros a la zona con los hoteles apartamentos.

Artículo 302. Altura máxima

La ciudad tradicional debe contar con equipamientos y servicios necesarios para el desarrollo social, y entre ellos cobran especial importancia el uso comercial imprescindible en toda la zona urbana en condiciones suficientes para satisfacer las necesidades de su núcleo urbano y evitar que la población se vea en la necesidad del desplazamiento a áreas periféricas de la ciudad tradicional, en detrimento de la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, espacio económico y espacio para vivir.

El incremento de altura en la edificación comercial tiene como objeto hacer viable la instalación de comerciales, teniendo en cuenta los requisitos y características exigibles en el Código Técnico de la Edificación, que necesita un espacio en el techo para instalación de redes por encima de la altura que estos edificios deben tener para el uso comercial al que se destinan.

Artículo 303. Usos permitidos.

Entre las tipologías edificatorias de las ordenanzas se incluye la zona Ciudad Jardín, que si bien regula zonas para las que se pretende menor edificabilidad y favorecer las zonas ajardinadas, se trata de zonas integradas en la ciudad tradicional.

La no permisión del uso comercial en las zonas catalogadas como ciudad jardín responde más a urbanizaciones situadas en el extrarradio de la ciudad con connotaciones características de residencial alejado de zonas comerciales, y que se concentran en edificios de uso exclusivo, los actualmente denominados centros comerciales, que no responden a la realidad urbanística y social de la

tipología edificatoria de ciudad jardín en Chipiona, por lo que esta limitación lejos de obtener un beneficio social o interés público, resulta que estas zonas se ven afectadas por la limitación de su equipamiento comercial. Se trata de una limitación injustificada al uso de las parcelas tildadas con esta tipología.

Artículo 305. Voladizos y miradores.

Considerando las características de las edificaciones típicas de Chipiona y su zona de casco histórico, se considera excesiva la permisión de un voladizo de 1 metro, que distorsiona el valor ambiental del casco histórico.

CAPITULO V. ZONA 4. CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA.

Artículo 309. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

El Plan General de Ordenación Urbana, contempla la posibilidad de edificar solares que no reúnen los requisitos de parcela mínima pero estaban inscritos en el registro de la propiedad con esas dimensiones, y dada su situación no es posible conseguir la superficie de parcela mínima exigible. El permitir la edificación solo a los titulares o sus herederos, y no a terceros transmitentes, como se preveía en el Plan, no responde a un criterio urbanístico. Se considera irrelevante para conformación urbana de la ciudad el que los solares los edifiquen los herederos directos o los transmitan a un tercero, la mayoría de las veces obligados por las circunstancias de la adquisición de los herederos en régimen de proindiviso que los hace inedificables.

Se deben evitar los solares inedificables que lejos de potenciar y preservar el valor ambiental del municipio, se incumple el objetivo fundamental de todo PGOU de regular los deberes de edificación, conservación y rehabilitación del conjunto de la ciudad.

Artículo 311. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

La ciudad tradicional debe contar con equipamientos y servicios necesarios para el desarrollo social, y entre ellos cobran especial importancia el uso comercial imprescindible en toda la zona urbana en condiciones suficientes para satisfacer

las necesidades de su núcleo urbano y evitar que la población se vea en la necesidad del desplazamiento a áreas periféricas de la ciudad tradicional, en detrimento de la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, espacio económico y espacio para vivir.

El incremento de altura en la edificación comercial tiene como objeto hacer viable la instalación de comerciales, teniendo en cuenta los requisitos y características exigibles en el Código Técnico de la Edificación, que necesita un espacio en el techo para instalación de redes por encima de la altura que estos edificios deben tener para el uso comercial al que se destinan.

Artículo 316. Aparcamientos

Se pretende permitir el aparcamiento en las zonas libres privadas de la vivienda y que den solución a las exigencias de plazas de aparcamientos, y sin necesidad de que tengan que realizar construcción de garaje en el interior de la parcela.

CAPITULO VI. ZONA 5. RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA

Artículo 318. Tipo de Edificación

Se pretende dar solución a las parcelas que si bien a un lado tiene construcciones en edificaciones abiertas, existen parcelas colindantes en las que se haya optado por la solución de manzana cerrada, lo que en aplicación de la normativa haría inedificable la parcela.

Artículo 321. Usos

Se pretende la rehabilitación de bloques de viviendas de promoción pública existentes en la Barriada Camacho Baños, ampliando la superficie útil de vivienda para que tengan 70 m², lo que implica la necesidad de que tal y como existe actualmente se permitan las viviendas en planta baja existentes, considerando que no impide el desarrollo de la zona la privación de locales con usos terciario o industrial, dado que actualmente no son demandados, incluso los existentes están destinados a equipamiento, tales como enfermos del Alzheimer para todo el pueblo y no sólo para la zona.

Se trata de darle a la planta el uso necesario y acorde con la zona en que se ubica.

II. TEXTO DE LA MODIFICACIÓN

TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

Artículo 276. Aplicación.

Las Normas particulares de las zonas del suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del Suelo y la Edificación en el término municipal de Chipiona. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo. Según se indica en los planos "Ordenación y Clasificación". Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en el citado plano.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Se añade lo siguiente:

Al TÍTULO X: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES. Artículo 276. Aplicación, se añade el siguiente párrafo:

Con carácter general, para los suelos urbanos afectados por las determinaciones de la Ley de Costas (zonas de servidumbre) prevalecen las determinaciones de este texto legal, sobre cualquier otra establecida en el propio P.G.O.U.

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 276. Aplicación.**

Las Normas particulares de las zonas del suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del Suelo y la Edificación en el término municipal de Chipiona. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo. Según se indica en los planos "Ordenación y Clasificación". Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en el citado plano.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Con carácter general, para los suelos urbanos afectados por las determinaciones de la Ley de Costas (zonas de servidumbre) prevalecen las determinaciones de este texto legal, sobre cualquier otra establecida en el propio P.G.O.U.

CAPITULO II. ZONA 1 CASCO ANTIGUO.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

Artículo 283. Alineaciones, altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Con carácter general se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

Se distinguen dos niveles:

- Sin Nivel: La altura máxima será de dos plantas. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. En cualquier caso las alturas entre plantas deberán cumplir lo dispuesto en el apartado “Altura de pisos” de este Artículo.
- Nivel 1: La altura máxima será de tres plantas. La altura máxima de cornisa será de 9,50m. En el caso de uso hotelero, se supondrá la parcela en nivel 1.

Altura en solares de esquina.

En los solares de esquina con dos calles reguladas por ordenanzas, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20m., debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última.

Altura.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

La altura libre mínima de planta baja será de 3m. y la máxima de 4m, para uso distinto del de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, salvo la planta baja que colocará su forjado a tres metros, todos los demás tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

Edificaciones en viviendas interiores

En el caso de construcciones de viviendas en que algunas de ellas no lucieran fachadas a vía pública, sino a patios interiores, éstas se podrán realizar de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Dos de sus habitaciones al menos (estar y un dormitorio) deberán abrir hueco a un espacio libre (patio común).
- El 25% de la superficie de la parcela se destinará a zonas libres comunes cuya ubicación será determinada libremente en el proyecto de edificación.
- El 20% de la superficie de la parcela se destinará a patio único.
- El patio único no podrá tener dimensiones inferiores en cada uno de sus lados de 6 mts., aún cuando ello suponga que la superficie del patio supere el 25% de la superficie de la parcela.

Sótanos.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

Ocupación en planta baja.

La ocupación máxima del solar será del 75%, debiendo dejarse un patio de manzana con lados mínimos de 6 mts., cuando a él se abran entradas a viviendas, al que se accederá por un pasaje de la vía pública con ancho no inferior a los 2 mts.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°. Esta construcción no podrá superar el 10% del aprovechamiento ni 15 m².

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°. El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50cm.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Añadir al apartado “Ocupación en planta baja” el siguiente párrafo:

“En las parcelas con hoteles, hostales o pensiones existentes a la fecha de la aprobación del Plan, se permitirá la ocupación consolidada.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 283. Alineaciones, altura y Ocupación de Parcela.****Alineaciones.**

Con carácter general se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

Se distinguen dos niveles:

- Sin Nivel: La altura máxima será de dos plantas. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. En cualquier caso las alturas entre plantas deberán cumplir lo dispuesto en el apartado “Altura de pisos” de este Artículo.
- Nivel 1: La altura máxima será de tres plantas. La altura máxima de cornisa será de 9,50m. En el caso de uso hotelero, se supondrá la parcela en nivel 1.

Altura en solares de esquina.

En los solares de esquina con dos calles reguladas por ordenanzas, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20m., debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última.

Altura.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

La altura libre mínima de planta baja será de 3m. y la máxima de 4m, para uso distinto del de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, salvo la planta baja que colocará su forjado a tres metros, todos los demás tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

Edificaciones en viviendas interiores.

En el caso de construcciones de viviendas en que algunas de ellas no lucieran fachadas a vía pública, sino a patios interiores, éstas se podrán realizar de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Dos de sus habitaciones al menos (estar y un dormitorio) deberán abrir hueco a un espacio libre (patio común).
- El 25% de la superficie de la parcela se destinará a zonas libres comunes cuya ubicación será determinada libremente en el proyecto de edificación.
- El 20% de la superficie de la parcela se destinará a patio único.
- El patio único no podrá tener dimensiones inferiores en cada uno de sus lados de 6 mts., aún cuando ello suponga que la superficie del patio supere el 25% de la superficie de la parcela.

Ocupación en planta baja.

La ocupación máxima del solar será del 75%, debiendo dejarse un patio de manzana con lados mínimos de 6 mts., cuando a él se abran entradas a viviendas, al que se accederá por un pasaje de la vía pública con ancho no inferior a los 2 mts.

En las parcelas con hoteles, hostales o pensiones existentes a la fecha de la aprobación del Plan, se permitirá la ocupación consolidada.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán

retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°. Esta construcción no podrá superar el 10% del aprovechamiento ni 15 m².

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°. El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50cm.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos.

Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 285. Semisótanos y sótano.**

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,5 m.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Sustituir el primer párrafo del art. 285, que dice textualmente “ Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,5 m.” por el que figura en el art. 283 denominado “Sótanos”, que desaparece de este art. y añadir al art. 285 el siguiente párrafo:

“En caso de viviendas plurifamiliares el acceso a las plantas bajo rasante se deberá hacer por escaleras comunes”.

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 285. Semisótanos y sótano.**

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

En caso de viviendas plurifamiliares el acceso a las plantas bajo rasante se deberá hacer por escaleras comunes.

CAPITULO III. ZONA 2. EDIFICACION EN MANZANA CERRADA.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

Artículo 291. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 120m², con una fachada mínima de 6 m. Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 120m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.

Tipo de edificación.

Edificación adosada, en línea, cerrando manzana, sin alineaciones interiores, con o sin jardines delanteros, en las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se sitúe la parcela.

Condiciones tipológicas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

De forma especial, en la zona 2-1 se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de la composición final.

Cerramiento en caso de jardín delantero.

En las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se situó la parcela.

En el supuesto de que existan retranqueos irregulares de los colindantes no ajustados a esta norma, la alineación de la edificación, al objeto de ajustarse a la tipología edificatoria de la manzana, será fijada por los Técnicos Municipales en la concesión de licencia urbanística.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Suprimir del art. 291 “Parcela Mínima y Tipología Edificatoria” el siguiente párrafo:

“por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.”

Añadir el siguiente párrafo:

“En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación, siempre y cuando la edificación sea unifamiliar y con las dimensiones mínimas de vivienda.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 291. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.****Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 120m², con una fachada mínima de 6 m.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 120 m², serán edificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación, siempre y cuando la edificación sea unifamiliar y con las dimensiones mínimas de vivienda.

Tipo de edificación.

Edificación adosada, en línea, cerrando manzana, sin alineaciones interiores, con o sin jardines delanteros, en las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se sitúe la parcela.

Condiciones tipológicas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

De forma especial, en la zona 2-1 se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de la composición final.

Cerramiento en caso de jardín delantero.

En las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se situó la parcela.

En el supuesto de que existan retranqueos irregulares de los colindantes no ajustados a esta norma, la alineación de la edificación, al objeto de ajustarse a la tipología edificatoria de la manzana, será fijada por los Técnicos Municipales en la concesión de licencia urbanística.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 293. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.****Alineaciones.**

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Alturas.

La altura máxima será de dos plantas (Baja + una) y 6,50m. La altura mínima será de una planta. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. Para uso hotelero se admitirán 3 plantas (9,50 m).

Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,70m. y máxima de 3,50m. para usos distintos de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, tanto la planta baja como todas las demás plantas sobre rasante tendrán una altura libre mínima de 2,60m.

Ocupación máxima.

75% de la parcela.

Utilización bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones: Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 30°. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50 cm.
Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos.
Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Añadir al párrafo “Alturas” del art. 293 el siguiente párrafo:

“Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima será de dos plantas (Baja más una) y 7,90 m. si se construye con semisótano y 7,30 m. si se construye sin semisótano”.

Añadir al párrafo “Altura de pisos” del art. 293 el siguiente párrafo:

“Para uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura libre máxima de planta baja será 4,20 m.”.

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

Artículo 293. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Alturas.

La altura máxima será de dos plantas (Baja + una) y 6,50m. La altura mínima será de una planta. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más

representativa de la calle a la que dan fachada. Para uso hotelero se admitirán 3 plantas (9,50 m).

Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima será de dos plantas (Baja más una) y 7,90 m. si se construye con semisótano y 7,30 m. si se construye sin semisótano.

Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,70 m. y máxima de 3,50m. para usos distintos de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, tanto la planta baja como todos las demás plantas sobre rasante tendrán una altura libre mínima de 2,60m.

Para uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura libre máxima de planta baja será 4,20 m.

Ocupación máxima.

75% de la parcela.

Utilización bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbre y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 30°. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50 cm.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

CAPITULO IV. ZONA 3. CIUDAD JARDIN, EDIFICACION AISLADA O PAREADA.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

Artículo 301.Edificabilidad

- a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m². Se permite además la construcción de una edificación destinada a garaje-aparcamiento, con una superficie máxima de 25 m², que podrá situarse lindando con la medianería del fondo y lateral, ó integrada en el conjunto de la vivienda, debiendo en este caso respetar la separación a linderos establecida en el Artículo 300.
- b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- ◆ Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²/m².
- ◆ Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,05 m²/m².
- ◆ Hostales y pensiones: según normativa general

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 400 m² con una edificabilidad de:

- ◆ Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²/m².
- ◆ Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,75 m²/m².
- ◆ Hostales y pensiones: 1,00 m²/m²., sin parcela mínima.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Modificar en el art. 301, en el párrafo que regula la implantación de más hoteles la edificabilidad para hoteles de 4 o más estrellas, que pasa de 1,25 m²/m² a 1,75 m²/m²s, e incluir dos apartados:

- “- Hoteles-apartamentos de cuatro o más estrellas: 1,75 m²t/m²s.
- Hoteles-apartamentos de menos de cuatro estrellas: 1,45 m²t/m²s.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 301. Edificabilidad**

a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m². Se permite además la construcción de una edificación destinada a garaje-aparcamiento, con una superficie máxima de 25 m², que podrá situarse lindando con la medianería del fondo y lateral, ó integrada en el conjunto de la vivienda, debiendo en este caso respetar la separación a linderos establecida en el Artículo 300.

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- ◆ Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²t/m²s.
- ◆ Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,05 m²t/m²s.
- ◆ Hostales y pensiones: según normativa general

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hoteles apartamentos, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 400 m² con una edificabilidad de:

- ◆ Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,75 m²t/m²s.
- ◆ Hoteles-apartamentos de cuatro o más estrellas: 1,75 m²t/m²s.
- ◆ Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,75 m²t/m²s.
- ◆ Hostales y pensiones: 1,00 m²t/m²s., sin parcela mínima.
- ◆ Hoteles-apartamentos de menos de cuatro estrellas: 1,45 m²t/m²s.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 302. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.****Alineaciones.**

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7 m.

Sobre la segunda planta podrá construirse un torreón cuya superficie no exceda del 25% de la construida en la planta baja, excluyendo la ocupada por el garaje cuando éste sea exento o adosado a la vivienda. En el caso de viviendas pareadas los torreones deberán quedar separados de la medianería una distancia no inferior a los 3 m.

En uso hotelero se permiten 3 plantas (9,50 m)

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de pisos.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90 m. y 4,00 m., y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70 m.

Ocupación en planta baja.

La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 50% de la parcela, con independencia del torreón especificado en el Artículo 302.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbre y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°; en este último caso la escalera se incorporará al torreón si lo hubiere.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos.

Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Añadir al párrafo “Alturas” del art. 302 el siguiente párrafo:

“Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima será de dos plantas (Baja más una) y 7,90 m. si se construye con semisótano y 7,30 m. si se construye sin semisótano”.

Añadir al párrafo “Altura de pisos” del art. 302 el siguiente párrafo:

“Para uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura libre máxima de planta baja será 4,20 m.”.

Añadir al art. 302 “Altura máxima” el siguiente párrafo:

“y sobre esta tercera planta se permitirá la edificación de zonas de servicios para bares, cafeterías y salones de uso común, retranqueándose 3 metros de la línea de primera crujía, siempre y cuando los edificios colindantes tengan una altura equivalente a la de tres plantas más la zona de servicio.

Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura libre máxima en planta baja será de dos plantas (baja + 1) y 7,90 m. si la construcción lleva semisótano y 7,30 m. si se realiza sin semisótano.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

Artículo 302. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7 m.

Sobre la segunda planta podrá construirse un torreón cuya superficie no exceda del 25% de la construida en la planta baja, excluyendo la ocupada por el garaje cuando éste sea exento o adosado a la vivienda. En el caso de viviendas pareadas los torreones deberán quedar separados de la medianería una distancia no inferior a los 3 m.

En uso hotelero se permiten 3 plantas (9,50 m), y sobre esta tercera planta se permitirá la edificación de zonas de servicios para bares, cafeterías y salones de uso común, retranqueándose 3 metros de la línea de primera crujía, siempre y cuando los edificios colindantes tengan una altura equivalente a la de tres plantas más la zona de servicio.

Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura libre máxima en planta baja será de dos plantas (baja + 1) y 7,90 m si se construye con semisótano y 7,30 m si se construye sin semisótano.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de pisos.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90 m. y 4,00 m., y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70 m.

Para uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima en planta baja será de 4,20 m..

Ocupación en planta baja.

La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 50% de la parcela, con independencia del torreón especificado en el Artículo 302.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbre y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°; en este último caso la escalera se incorporará al torreón si lo hubiere.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos.

Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 303. Usos.****Usos permitidos.****Característico:**

1.- Residencial en su categoría 1ª.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías de:

1ª. Salas de Reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

2ª. Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo.

3ª. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.

4.- Espacios libres, en todas sus clases.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Añadir al art. 303 “Usos permitidos” el siguiente párrafo:

“4ª. Comercial: en sus grados 1º, 2º, 3º y 4º.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 303. Usos.****Usos permitidos.****Característico:**

1.- Residencial en su categoría 1ª.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías de:

1ª. Salas de Reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

2ª. Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo.

3ª. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

4ª. Comercial: en sus grados 1º, 2º, 3º y 4º

3.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.

4.- Espacios libres, en todas sus clases.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 305. Voladizos y miradores.**

Se permiten los cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m. y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.

La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Se modifica el saliente del cuerpo volado de 1 m. por 0,50 m.

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 305. Voladizos y miradores.**

Los cuerpos volados abiertos tendrán un saliente máximo de 0,50 metros y una ocupación inferior al 50% de la longitud de fachada.

CAPITULO V. ZONA 4. CIUDAD JARDIN. EDIFICACION EN HILERA.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

Artículo 309.Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.

La parcela mínima será de 100m² y tendrá una fachada mayor de 5m.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 100m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianerías vistas, y manteniendo los retranqueos que se fijan:

- Retranqueos a los linderos de viales, espacios públicos y fachada, no inferior a 3m.
- Retranqueos al fondo, no inferior a 3m.

Tipo de edificación.

La edificación será unifamiliar y adosada formando hileras.

Condiciones tipológicas.

1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.

2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramiento del jardín delantero.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m.).

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Eliminar del apartado “Parcela Mínima y Tipología Edificatoria” el párrafo:

“por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.”

Al art. 309, apartado “Ordenación”, se le añade el siguiente párrafo:

“En el supuesto de edificaciones construidas anteriormente a la aprobación del Plan General, se podría eximir del retranqueo al fondo, al objeto de legalizar construcciones ya existentes y la disposición del jardín delantero sería obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en que se sitúa la parcela.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 309. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.**

La parcela mínima será de 100m² y tendrá una fachada mayor de 5m.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 100m² serán edificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianerías vistas, y manteniendo los retranqueos que se fijan:

- Retranqueos a los linderos de viales, espacios públicos y fachada, no inferior a 3m.
- Retranqueos al fondo, no inferior a 3m.

En el supuesto de edificaciones construidas anteriormente a la aprobación del Plan General, se podría eximir del retranqueo al fondo, al objeto de legalizar construcciones ya existentes y la disposición del jardín delantero sería obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en que se sitúa la parcela.

Tipo de edificación.

La edificación será unifamiliar y adosada formando hileras.

Condiciones tipológicas.

1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.

2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramiento del jardín delantero.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20m. hasta 1,60m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m.).

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 311. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.****Alineaciones.**

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7m.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de piso.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90m. y 4,00m., y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70m.

Ocupación en planta baja.

La edificación podrá ocupar el 60% de la parcela.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:
El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de

cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Añadir al párrafo “Altura máxima” del artículo 311 el siguiente párrafo:

“Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7,90 m si se construye con semisótano y 7,30 m si se construye sin semisótano”.

Añadir al párrafo “Altura de piso” del artículo 311 el siguiente párrafo:

“Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima de planta baja será de 4,20 m.”.

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

Artículo 311. Alineaciones, Altura y Ocupación de Parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7m.

Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7,90 m si se construye con semisótano y 7,30 m si se construye sin semisótano.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de piso.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90m. y 4,00m., y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70m.

Para el uso comercial en los grados 2, 3 y 4 la altura máxima de planta baja será de 4,20 m.

Ocupación en planta baja.

La edificación podrá ocupar el 60% de la parcela.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbre y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 316. Aparcamientos.**

Será necesario proveer:

- En el uso residencial:
 - Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.
- En otros usos:
 - Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
 - Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
 - Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

En el art. 316 el párrafo primero se sustituye por el siguiente:

“Será necesario prever:

- En el uso residencial:
 - Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso con garaje aislado, formando parte de la edificación principal o estacionamiento en zona de espacio libre, en el interior de la parcela.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:**Artículo 316. Aparcamientos.**

Será necesario prever:

- En el caso residencial:

- Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso con garaje aislado, formando parte de la edificación principal o estacionamiento en zona de espacio libre, en el interior de la parcela.

- En otros casos:
 - Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
 - Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
 - Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación.

CAPITULO VI. ZONA 5. RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:

Artículo 318. Parcela Mínima Tipología Edificatoria.

La parcela mínima será de 400 m², pero en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican en estas Normas.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela.

Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será a cuenta de los propietarios, y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.

En el caso de actuaciones sobre manzanas completas, se permitirá la tipología de manzana cerrada, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina si es preciso el viario complementario interior.

En el caso de edificación abierta los retranqueos que deben cumplirse son los siguientes:

- Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
- Retranqueos al resto de linderos, no inferior a 6 m.
- La distancia mínima entre edificios dentro de una misma parcela será de 12 m.

En el caso de edificación en manzana cerrada, se estará a lo que fije el Estudio de Detalle, debiendo retranquearse al menos 3 m. de los linderos de viales y espacios públicos.

Tipo de edificación.

La edificación será en bloques abiertos aislados, permitiéndose la manzana cerrada si se actúa por manzana completa, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina, si es preciso, el viario complementario interior.

Condiciones tipológicas.

- 1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.
- 2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramientos.

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m. y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm. y no serán inferiores a los 50 cm.; Todos los demás. se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

En el art. 318, Sustituir el párrafo siguiente: “Tipo de edificación. La edificación será en bloques abiertos aislados, permitiéndose la manzana cerrada si se actúa por manzana completa, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina, si es preciso, el viario complementario interior.” por el siguiente:

“ Tipo de edificación.

La edificación será en bloques abiertos aislados, se permitirá la manzana cerrada en dos o más parcelas, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina, si es preciso, el viario complementario interior. Y cuando la parcela sea colindante con bloque edificado en manzana cerrada, se podrá construir en manzana cerrada.

Si la parcela estuviera entre edificación abierta y edificación cerrada, se permitirá la construcción anexa a medianera a la manzana cerrada pero en la parte colindante con la parcela edificada en extensiva abierta deberá retranquearse 6 metros de la linde.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

Artículo 318. Parcela Mínima Tipología Edificatoria.

La parcela mínima será de 400 m², pero en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican en estas Normas.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela.

Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será a cuenta de los propietarios, y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.

En el caso de actuaciones sobre manzanas completas, se permitirá la tipología de manzana cerrada, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina si es preciso el viario complementario interior.

En el caso de edificación abierta los retranqueos que deben cumplirse son los siguientes:

- Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
- Retranqueos al resto de linderos, no inferior a 6 m.
- La distancia mínima entre edificios dentro de una misma parcela será de 12 m.

En el caso de edificación en manzana cerrada, se estará a lo que fije el Estudio de Detalle, debiendo retranquearse al menos 3 m. de los linderos de viales y espacios públicos.

Tipo de edificación.

La edificación será en bloques abiertos aislados, se permitirá la manzana cerrada en dos o más parcelas, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina, si es preciso, el viario complementario interior. Y cuando la parcela sea colindante con bloque edificado en manzana cerrada, se podrá construir en manzana cerrada.

Si la parcela estuviera entre edificación abierta y edificación cerrada, se permitirá la construcción anexa a medianera a la manzana cerrada pero en la parte colindante con la parcela edificada en extensiva abierta deberá retranquearse 6 metros de la linde.

Condiciones tipológicas.

- 1.- La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.
- 2.- Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramientos.

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m. y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm. y no serán inferiores a los 50 cm.; Todos los demás. se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

A) REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA:**Artículo 321. Usos.****Usos Característicos:**

1.- Residencial en sus categorías 2ª, 3ª y viviendas con protección pública.

Usos Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en todos sus grados, en planta semisótano, baja y primera, o edificio exclusivo.

2ª.- Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situaciones 1ª y 2ª, en planta baja o edificio exclusivo.

3ª.- Comercial: en todos sus grados, en las situaciones: En grado 1º, en planta baja. En grado 2º y 3º, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En grado 4º, en edificio exclusivo.

4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados en edificio exclusivo.

5ª.- Restauración: en todos sus grados en planta semisótano y baja.

3.- Industrial y almacenamiento, en los subusos c), d), e), f), en su categoría 1ª, en planta baja.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, C, S, D, R, S.U., en su servicio a) y viviendas sujetas a régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

5.- Espacios libres, en sus clases b) y d).

Usos prohibidos.

Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

En el apartado “Usos prohibidos” sustituir el párrafo existente por el siguiente:

“ Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial con destino a vivienda libre.

Si el bloque se destina íntegramente a viviendas de Protección Oficial, se permitirá que el 50% de la planta baja se destine a viviendas de protección oficial.”

C) REDACCIÓN COMPLETA DEL ARTÍCULO MODIFICADO:

Artículo 321. Usos.

Usos Característicos:

1.- Residencial en sus categorías 2ª, 3ª y viviendas con protección pública.

Usos Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en todos sus grados, en planta semisótano, baja y primera, o edificio exclusivo.

2ª.- Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situaciones 1ª y 2ª, en planta baja o edificio exclusivo.

3ª.- Comercial: en todos sus grados, en las situaciones: En grado 1º, en planta baja. En grado 2º y 3º, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En grado 4º, en edificio exclusivo.

4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados en edificio exclusivo.

5ª.- Restauración: en todos sus grados en planta semisótano y baja.

3.- Industrial y almacenamiento, en los subusos c), d), e), f), en su categoría 1ª, en planta baja.

4.- Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, C, S, D, R, S.U., en su servicio a) y viviendas sujetas a régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

5.- Espacios libres, en sus clases b) y d).

Usos prohibidos.

Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial con destino a vivienda libre.

Si el bloque se destina íntegramente a viviendas de Protección Oficial, se permitirá que el 50% de la planta baja se destine a viviendas de protección oficial.

Chipiona, 13 de marzo de 2009.

Fdo. Leonor Hidalgo Patino.

Fdo. María Joyanes Abancens.

Fdo. Ramón Ageo de Bustillo.