

b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

#### 6.- Ocupación máxima

Podrá, con carácter general, llegarse al 100 % de ocupación de la parcela. No obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

#### 7.- Condiciones de diseño y estéticas.-

a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales a las del barrio en que se localicen.

b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del barrio, así como los colores y texturas dadas a estas.

c) El material de cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, será de teja curva cerámica, prohibiéndose expresamente el uso de chapas metálicas o de plástico, placas onduladas de fibrocemento y similares.

d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración depósitos, etc..) no podrán quedar vistas desde la vía pública, ocultándose en caso necesario con petos, celosías y otros elementos que resulten más acorde con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto. Asimismo.

e) Las construcciones que también hayan de ubicarse necesariamente sobre la cubierta (cajas de escaleras, torretas de ascensores, etc.) tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.

f) Se prohíbe en las nuevas edificaciones con fachadas a la vía pública el tendido de cables por la misma, cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, alumbrado público, etc), previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios de acuerdo con las compañías suministradoras.

### C) EDIFICACION DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO

#### 1.- Definición

Corresponde a la edificación con uso característico de equipamiento secundario, en sus diversas modalidades (comercial, oficinas, hotelero,

otros servicios, etc), agrupada o adosada con otras de su mismo tipo o no, pero configurada en manzana de carácter cerrado y, portanto, ajustando su alineación o plano de fachadas a las alineaciones oficiales exteriores ( ver gráfico de interpretación n.º 11 del Anexo II del PGOU)

#### 2. - Ambito de aplicación.-

a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el PGOU o a las que, en su desarrollo así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

b) La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica a la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

c) Las edificaciones de equipamiento secundario asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc, adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella.

#### 3. - Alturas

a) La altura máxima será de dos plantas/8,00 metros sobre la rasante superior.

b) Cuando por razones técnicas de uso u otras, no pueda ajustarse la edificación a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

#### 4. - Retranqueos

a) Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores, a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Sólo como resultado de una ordenación de conjunto de la manzana o Unidad mínima diferenciada, plasmada en un Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos localizados de fachada por razones de diseño sin que en ningún caso se altere el carácter cerrado de la misma.

b) No se fijan retranqueos al resto de linderos ni se obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración