

TÍTULO CUARTO**REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO
CONSOLIDADO****CAPÍTULO 4.1****ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (A1)****SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE
EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA****ARTÍCULO 4.1.1. CONDICIONES DE POSICIÓN**

1. Los edificios alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales, dando lugar a ordenaciones de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas.

Se considerarán alineaciones frontales las que separen las parcelas de calles de titularidad pública pertenecientes al sistema local viario. No se considerarán fachada, a estos efectos, las alineaciones recayentes a viales particulares ni a espacios libres públicos o privados, salvo lo dispuesto en este artículo para los retranqueos frontales.

No se admitirán retranqueos frontales ni laterales, salvo que estén grafiados en los planos de regulación del plan general y en los casos que expresamente se contemplan en los párrafos siguientes.

2. Solamente se permitirán retranqueos frontales en los siguientes casos:

- a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que afecten a frentes de manzana completos. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- b) Cuando, no existiendo necesariamente servidumbres, a juicio del Ayuntamiento los retranqueos propuestos mejoren la disposición del espacio y no supongan alteración del carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En este caso, los retranqueos deberán introducirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia.
- c) Así mismo, se admiten retranqueos frontales en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4.º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

En ningún caso los retranqueos frontales, estén previstos expresamente por el plan o se introduzcan posteriormente, podrá propiciar que los edificios adquieran mayor altura o edificabilidad que las que les corresponderían sin ellos.

Los fondos máximos señalados en las normas específicas de cada grado se medirán desde la alineación de la fachada del edificio, alineada a vial o retranqueada conforme a lo establecido en este párrafo. En ningún caso se admitirán bandas edificadas que no recaigan a la vía pública directamente o mediando un retranqueo frontal acorde con lo dispuesto en este apartado, ni podrá disponerse más de una banda edificada por cada alineación de vial con que cuente la manzana.

3. Solamente se permitirán retranqueos laterales en los siguientes casos:

- a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que los exijan. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- b) Cuando el solar lindé con edificios de tipos singulares (edificios catalogados, exentos, edificios de equipamiento, etc.) y el mantenimiento de la alineación de la fachada lateral con el lindero correspondiente sea por ello improcedente. En este caso, los muros laterales que queden vistos deberán tratarse como fachadas. Estos retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y podrán ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario.
- c) Así mismo se admiten retranqueos laterales en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4.º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

4. En los grados 2.º, 3.º y 4.º de la zona A1, la alineación posterior de los edificios se podrá situar libremente dentro de la envolvente máxima que impliquen las limitaciones de fondo máximo y de ocupación, siguiéndose el criterio de concentrar la superficie edificada en la parte frontal del solar y los espacios libres al fondo, de modo que el patio interior de manzana se forme por agregación de la superficie de los espacios libres de todas las parcelas. Como regla general, el espacio libre de las parcelas se delimitará mediante una paralela a la fachada frontal.

En los siguientes casos podrá situarse el espacio libre, total o parcialmente, en situación distinta de la señalada en el párrafo anterior:

- a) Cuando el planeamiento urbanístico imponga retranqueos de la edificación con respecto a los linderos frontal o laterales, la superficie afectada por ellos se contará como espacio libre de la parcela, siempre que sobre ella no se proyecten vuelos.
- b) Cuando las parcelas se sitúen en manzanas formadas por una sola fila de parcelas con fachadas a dos calles opuestas, o bien en los casos de manzanas estrechas en las que no sea posible la formación de un espacio libre interior, o, en general, siempre que en la manzana exista ya una disposición de edificios consolidada que resulte discordante con la norma general actual, la parte ocupada por la nueva edificación y los espacios libres de su parcela se ajustarán a la disposición que se aprecie consolidada por la edificación renovada en el resto de la manzana, tendiendo a obtener el perímetro más regular posible

para la envolvente de los espacios libres. En este caso, la ubicación de los espacios libres podrá ser contemplada directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.

- c) Cuando, no tratándose de disposiciones consolidadas o en casos dudosos, la forma de la manzana no resulte adecuada para la aplicación de la norma general. En este caso, la solución adecuada deberá definirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia, cuyo ámbito será el del conjunto de la manzana.
- d) Así mismo, se admiten posiciones de los espacios libres diferentes de la norma general en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4.º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

En el grado 1.º de la zona A1, los planos de calificación y regulación del suelo contienen la expresión gráfica de las alineaciones interiores del patio de la manzana, que tienen el carácter de limitaciones de la ocupación y del fondo máximos.

ARTÍCULO 4.1.2. PATIOS DE MANZANA

1. En general, en la zona A1 cada manzana se ordenará alrededor de un patio interior formado por la agregación de los espacios libres posteriores de las parcelas que la integran, determinados por aplicación de los fondos máximos representados en los planos de calificación y regulación del suelo (grado 1.º) o por efecto de las limitaciones de fondo y ocupación establecidas en estas normas urbanísticas (grados 2.º, 3.º y 4.º).

2. Las edificaciones erigidas en las parcelas que integren cada manzana podrán tomar luces y vistas del patio de manzana, mediante huecos abiertos dentro de su propiedad. Con este fin, el patio de manzana sólo podrá ser edificado en planta baja, siempre que lo permitan las normas del grado de que se trate. En los patios, se permite la colocación de elementos pertenecientes a las instalaciones funcionales de los edificios sobre los techos de las edificaciones de planta baja; su colocación evitará perturbar las condiciones de luces y vistas de los edificios colindantes, y estará sujeta a las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales de medio ambiente.

ARTÍCULO 4.1.3. FONDO MÍNIMO

1. En las manzanas que no se ordenen mediante regulación gráfica de los fondos edificables, sino por coeficientes de ocupación y edificabilidad, todo edificio que se construya sobre una parcela podrá alcanzar un fondo mínimo de 7'50 m en toda la longitud de su fachada, con independencia de las limitaciones generales de volumen, y de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela con arreglo a las normas que regulan el aprovechamiento objetivo de la zona y el grado.
- b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 7,50 m. En el caso de parcelas de esquina, se descon-

tará la superficie que vaya a estar afectada por los chaflanes trazados según lo dispuesto en el artículo 2.2.6 de estas normas.

- c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido por las normas específicas de cada grado en virtud del ancho de calle, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.
- d) Cuando la parcela recaiga a dos calles de cuyo diferente ancho resulten diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolvimiento a que hace referencia el apartado octavo del artículo 4.1.5, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Si se podrá considerar el revolvimiento genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.
- e) Cuando una solicitud de fondo mínimo se refiera a más de un solar independiente situado en la zona A1, se calcularán los parámetros ampliados de edificación conjuntamente para toda la superficie.
- f) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984 o segregados después por efecto de una licencia de parcelación o la aprobación de un proyecto de gestión.
- g) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.
- h) No procederá aplicar la norma de fondo mínimo a manzanas completas o a partes de ellas lo suficientemente importantes como para permitir la aplicación satisfactoria alternativa del párrafo 2.b del artículo 4.1.1 de estas normas, limitando la superficie de suelo sobre la que se emplace el derecho edificable generado en virtud de las normas genéricas de la zona y el grado a aquella tal que permite la realización del fondo mínimo, y dedicando el resto a un espacio libre de titularidad privada, que podrá estar edificado en las plantas bajo rasante. En situaciones intermedias, el Ayuntamiento podrá optar, motivadamente, por combinar la reordenación de la superficie ocupable mediante la disposición de retranqueos frontales, con la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre las nuevas alineaciones de fachada, todo ello con el objetivo de lograr la mejor integración urbanística del edificio resultante.

2. La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento en cada planta, dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad y ocupación de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo.

Dicho fondo podrá aumentarse en algún tramo, disminuyéndose en otros, siempre que la superficie encerrada dentro del área de movimiento de cada planta no se incrementa y que quede íntegramente edificado todo el frente de fachada.

En los supuestos contemplados en la letra d) del apartado anterior, y con independencia de que no genere superficie edificable en virtud de la norma de fondo mínimo, la ocupación de la planta o plantas superiores que no recaigan a todas las fachadas del solar, podrá incrementarse en el proyecto de edificación hasta alcanzar los límites de revolvimiento señalados por el artículo 4.1.5.

En los supuestos en que las normas de zona determinen en la planta baja una ocupación superior al valor que resulte del fondo mínimo, la edificación podrá realizar en dicha planta la ocupación de la zona, sin perjuicio de que la superficie edificable generada por aplicación de este artículo sea la correspondiente a la ocupación derivada del fondo mínimo.

3. Las parcelas a las que se aplique la norma de fondo mínimo no podrán ser objeto de los aumentos de altura sobre la máxima del grado según el ancho de calle, a los que se refiere el artículo 4.1.6 de estas normas.

4. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

5. La superficie edificable adicional que pueda generar la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad propio de la zona y grado, tendrá la consideración de habilitación singular para que un edificio pueda realizar la altura máxima permitida por el plan mediante plantas que alcancen unas dimensiones mínimas para permitir su mejor adecuación funcional aun superando los límites de aprovechamiento asignados por el plan al suelo, pero no de derecho edificable inherente al solar, que se considera limitado al que reconocen con carácter general las normas urbanísticas para la zona y el grado en el que se encuentra. En consecuencia, procederá aplicar los mecanismos previstos en el artículo 1.2.5 de estas normas.

6. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.

7. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

8. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

- a) Datos identificativos del propietario del solar, debidamente acreditados mediante documentación aneja al documento.
- b) Copias de los planos del plan general de calificación y de regulación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.
- c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.
- d) Plano del solar, acotado y superficializado.
- e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa de zona establecida por el plan general. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.
- f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

En las fincas situadas en la zona B, documentación fotográfica en colores, que el Ayuntamiento también podrá requerir, cuando lo considere conveniente, en otras zonas del suelo urbano.

ARTÍCULO 4.1.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, ALTURA Y POSICIÓN

1. Con carácter general, las limitaciones de edificabilidad, altura y posición se determinan en las secciones de este capítulo dedicadas a cada subgrado de la zona A1.
2. Cuando en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen una superficie edificable, un número máximo de viviendas, un área de movimiento o una altura específicas, prevalecerán sobre las indicadas en la sección de estas normas correspondiente a su subgrado.

Ni la superficie edificable, ni la ocupación, ni la altura indicadas en los planos podrán superar los parámetros establecidos para el subgrado por la sección correspondiente de las normas, salvo que, verificándose las circunstancias contempladas por su artículo 4.1.6, se eleve la altura con iguales condiciones.

Cuando se indique en planos una superficie edificable menor que la genérica de la zona y grado, se entenderá que se trata de la edificabilidad lucrativa, y que la diferencia podrá ejecutarse siempre que se destine a equipamientos y servicios de titularidad pública.

En ningún caso podrá superarse la superficie edificable determinada en planos por aplicación de la norma de fondo mínimo.

Cuando, de acuerdo con este apartado, se establezcan parámetros distintos de los generales, en la hoja correspondiente del plano de calificación y regulación del suelo se bordeará el ámbito afectado con una línea de color azul y se añadirá un asterisco (*) a la sigla expresiva de la zona y grado.

ARTÍCULO 4.1.5. NORMAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ALTURAS

1. Cuando la altura máxima de la edificación se determine en función de la anchura de la calle, se considerará como tal la distancia entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

2. Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

3. Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla, salón o bulevar, se considerará como anchura la dimensión entre las alineaciones oficiales de parcelas edificables.

4. En los edificios con fachada a calles cuyo lado opuesto corresponda a zonas de distinta tipología de edificación (edificación en bloque, aislada, industrial, unifamiliar, etc.) la altura se regirá por el ancho medido entre las alineaciones oficiales de la calle. Igualmente se aplicará este ancho cuando el lado opuesto a la fachada no sea edificable por corresponder a zonas verdes, ríos, zonas ferroviarias o destinos análogos, o bien a suelos no urbanizables o carentes todavía de ordenación urbanística.

No obstante, cuando la edificación existente en calles que se encuentren en esta situación se haya autorizado, antes de la entrada en vigor de este plan general, con el criterio de incluir los suelos no edificables en la determinación del ancho de la calle a efectos de establecer la edificabilidad y altura, se aplicará dicho criterio, refiriéndolo a las tablas de altura y edificabilidad de estas normas.

5. En los edificios con fachada recayente a zonas no edificables o a zonas de distinta tipología de edificación (edificación en bloque, aislada, industrial, unifamiliar, dotacional, etc.) sin que exista una calle interpuesta, se considerará como altura máxima la mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al considerado.

6. En el caso de que una fachada recaiga a una plaza, la altura será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que afluyan directamente a ella. Los chaflanes y los ensanchamientos puntuales de las calles en sus encuentros no tendrán la consideración de plazas.

7. Para la mejor aplicación de esta norma, el Ayuntamiento podrá aprobar un catálogo de anchuras del viario, pormenorizado por tramos de calles.

8. En parcelas de esquina que recaigan a calles de distinto ancho, podrá aplicarse en la de menor anchura la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 10 m, medidos desde el vértice del chaflán correspondiente a la calle más estrecha, o en el caso de que la esquina se resuelva mediante una curva de acuerdo, desde el punto de tangencia de la calle de menor ancho.

El muro de cerramiento lateral del cuerpo de edificio de mayor altura no formará con el plano de fachada de la calle más estrecha un ángulo menor de 60 grados. Además, se retranqueará del lindero lateral de la parcela la distancia necesaria para permitir luces rectas propias, debiendo tratarse con los mismos materiales y composición que la fachada a la calle. Estas condiciones no se exigirán cuando la parcela colindante en la calle de menor ancho esté edificada con altura igual o superior a la que se proyecta.

ARTÍCULO 4.1.6. MODIFICACIÓN DE ALTURAS MEDIANTE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1. Por razones de adecuación de los edificios a su entorno y aun superando los máximos establecidos según la anchura de la calle en la normativa específica de los distintos grados, la altura de un edificio podrá fijarse en función de la existente en las fincas colindantes o en un entorno más amplio, mediante planes especiales o estudios de detalle, con la finalidad y contenido legalmente atribuidos a cada uno de estos instrumentos.

La ordenación de alturas, mediante los instrumentos citados, en las colindancias con edificios catalogados y con edificios de tipos arquitectónicos singulares con respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen -templos, edificios dotacionales, edificios exentos en manzanas cerradas...-, se conceptúa como desarrollo de las previsiones del plan general, que no supondrá su modificación en tanto no atribuya nuevos deberes urbanísticos a los propietarios afectados.

2. En las zonas en que se indica expresamente, la regulación establece una altura máxima para nueva edificación mediante licencia directa y otra, superior en una planta, aplicable en casos puntuales mediante estudios de detalle. Éstos tendrán la finalidad de adecuar la altura de los edificios a los colindantes existentes, evitando la aparición de medianeras vistas, y mejorar la composición volumétrica y arquitectónica.

Cuando el solar sobre el que, mediante estudio de detalle, se promueva una elevación de altura sobre el máximo establecido por las normas según el ancho de calle linde a ambos lados con edificios que tengan, al menos, una altura igual a la que se pretende conseguir, podrá habilitarse la elevación de la planta adicional en las mismas condiciones que el resto de las plantas del edificio.

Cuando el solar linde a un lado con un edificio que tenga una altura, al menos, igual a la que se pretende conseguir, pero al otro sea limítrofe con un edificio cuya altura no supere el máximo establecido para el grado correspondiente según el ancho de calle, podrá habilitarse la elevación en una planta adicional en la parte de la superficie ocupable lindante con el edificio mayor, pero habrá de dejarse con la altura genérica una banda paralela al lindero con el edificio menor de anchura mínima igual a 2 m.

No procederá la elevación del número de plantas sobre el máximo establecido según el ancho de calle cuando sólo se motive por la colindancia del solar con un edificio cuya mayor altura se deba a que forma esquina con una calle de anchura mayor

Los estudios de detalle cuyo objeto sea la elevación en una planta adicional de la altura máxima determinada para el grado de que se trate según el ancho de calle deberán contar, al menos, con la siguiente documentación específica, además de la que

sea exigible en razón de las condiciones formales generales de esta figura de planeamiento:

- Planos de información del planeamiento vigente de rango superior, con representación del perímetro de los terrenos ordenados.
- Fotografías en colores donde se vean, a ser posible simultáneamente, los dos edificios que lindan con el solar ordenado.
- Estudio de las edificabilidades resultantes de la reordenación propuesta, acreditando su adecuación a las previsiones del plan mediante la comparación de los parámetros de aprovechamiento que éste determine con los que proponga el estudio de detalle; a estos efectos, se indicarán la ocupación y la edificabilidad máximas que se consumirán en cada planta, con un margen de libertad suficientemente estrecho para permitir una idea ajustada de la ordenación resultante.
- Plantas de las áreas de movimiento que resultarían de la aplicación directa del planeamiento vigente y de las que propone el estudio de detalle.
- Sección transversal y alzado de la propuesta a escala mínima 1/100, con representación a la misma escala de los edificios colindantes y acotación, con carácter vinculante, de las cotas de los forjados y de la cornisa resultante de la elevación de altura. La altura máxima correspondiente se establecerá mediante una dimensión métrica precisa, medida en el centro de la fachada, o bien señalando una relación determinada con respecto a las cornisas de los edificios colindantes.
- Detalles de las soluciones de encuentro con los edificios colindantes que sean relevantes, tales como transiciones de aleros o pendientes de cubierta, que se valorarán conjuntamente con la altura de cornisa proyectada como elementos determinantes de una buena transición con respecto a la edificación colindante.

ARTÍCULO 4.1.7. EDIFICACIONES SOBRE SUELOS DE DIFERENTE CALIFICACIÓN

Cuando una edificación se vaya a construir sobre dos o más parcelas integradas en la misma manzana pero con diferentes calificaciones urbanísticas, podrá tramitarse un estudio de detalle para ordenar el volumen de manera que se consiga una mejor solución de transición que la derivada directamente de las normas vigentes, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La superficie edificable será la suma de la que resulte para cada zona incluida en el ámbito.
- La ocupación, los fondos y los parámetros de posición se adecuarán al entorno consolidado. Los patios interiores que resulten se adecuarán a la situación consolidada en la manzana en superficie y posición en planta y sección. Si lo estima conveniente a estos efectos, el Ayuntamiento podrá establecer para el conjunto del ámbito ordenado valores de la ocupación que respondan a la situación consolidada en la manzana, o bien índices iguales a los de la zona donde sean más restrictivos.

- c) Las alturas serán las que establezca el planeamiento en cada zona, si bien podrán plantearse en el entorno próximo del cambio de zonificación soluciones de transición que atemperen los escalonamientos que pudieran producirse. En todo caso, los muros laterales que resultaran vistos por efecto de un cambio de alturas deberán recibir tratamiento de fachada.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A1, GRADO 1

ARTÍCULO 4.1.8. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 m de fachada y 150 m² de superficie.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieran edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

En la planta baja y en las situadas por debajo de ella, la ocupación máxima será del 100%, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera una ocupación menor por efecto de la peculiar ordenación de la manzana.

En plantas alzadas, la ocupación máxima será la que resulte de la ordenación gráfica de fondos edificables. Estos fondos tendrán el carácter de máximos; en el caso de que un edificio no alcance el fondo máximo dibujado en planos, su promotor deberá asumir a su cargo las obras necesarias para dar un tratamiento similar al de las fachadas interiores a las porciones de los muros contiguos de edificios colindantes que pudieran quedar vistas hacia el patio por efecto de su menor fondo, de acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 2.5.12 de estas normas.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

Salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, la altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	N.º PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
Menos de 10 m	B + 2	11'00 m
10 a menos de 12 m	B + 3	15'00 m
12 a menos de 15 m	B + 4	18'20 m
15 a menos de 18 m	B + 5	21'50 m
18 a menos de 20 m	B + 6	24'80 m
20 m o más	B + 7	28'10 m

En el caso de que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, se considerará que el máximo número de plantas, incluyendo la baja, es el indicado, y que la altura máxima de cornisa es igual al resultado de sumar 5 m correspondientes a la planta baja, más un número de plantas igual al indicado menos una, multiplicado por 3'30 m máxima de altura por planta alzada.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Cuando la altura se determine según la anchura de la calle, se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Cuando la altura se determine expresamente en los planos de calificación y regulación del suelo, no se admitirá su elevación mediante estudio de detalle.

Los estudios de detalle que se tramiten con este objeto en el grado 1.º de la zona A1 deberán dibujar unas nuevas áreas de movimiento para las plantas baja y alzadas cuya superficie, en conjunto, disminuya con respecto a las señaladas por los planos de calificación y regulación del suelo, de manera que, considerando una planta más, se mantenga la misma área ocupable global que se determinaba en el plan general.

De este modo, si los fondos grafiados en los planos de calificación y regulación del suelo encerraban en una superficie S_{BA} en la planta baja y una superficie ocupable S_A en cada planta alzada, y el número de plantas según el ancho de calle era $B+n$, en el estudio de detalle deberán establecerse unas nuevas áreas de movimiento en la planta baja (de superficie ocupable S_{BB}), en las n plantas alzadas previstas por el plan (de superficie ocupable S_B) y en la última que se añade (S_{BU}), tales que se verifique la siguiente relación:

$$S_{BB} + n \times S_B + S_{BU} = S_{BA} + n \times S_A$$

Los límites posteriores del área de movimiento no deberán ser necesariamente líneas rectas paralelas a la de fachada, pudiendo adoptar disposiciones diferentes con el fin de atemperar mejor las diferencias de fondos edificadas que pudieran producirse con respecto a los edificios vecinos. La envolvente del área de movimiento de cada planta se situará íntegramente dentro de la envolvente de la planta inmediatamente inferior.

Como alternativa a la modificación del fondo, se admitirá el aumento de la superficie de los patios de parcela sobre la necesaria para el proyecto que obtenga

licencia según el artículo 2.3.10 de estas normas. Dicho exceso deberá calcularse en el estudio de detalle mediante el que se habilite el aumento de una altura, con los mismos criterios indicados para la disminución del área de movimiento de las plantas.

- Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5 m, y la de las plantas alzadas no será menor de 3 m.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4 m en la planta baja y 2'80 m en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

- 2.3. Edificabilidad:

La que resulte de la aplicación de los fondos y alturas establecidos, detraídos los patios de parcela.

ARTÍCULO 4.1.9. CONDICIONES DE USO

- 1. Uso principal: Vivienda.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

- 2. Usos compatibles y complementarios:

- A) Residencia comunitaria y hotelero:

- En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

- En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 3. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

- En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

- B) Industrias, talleres y almacenes:

- En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

- Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

- No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

- En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.
- En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.
- En situación c), en plantas semisótano y superiores.
- En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) Oficinas:

- En situación a) solamente se admiten:
 - despachos profesionales en la vivienda del titular, y
 - oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.
- En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) que no incluya ningún puesto de trabajo estable;
- b) que, los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, y
- c) que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja y con acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
- En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la plan-

ta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

- En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

G) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

SECCIÓN TERCERA: ZONA A1, GRADO 2

ARTÍCULO 4.1.10. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 m de fachada y 150 m² de superficie.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieran edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.
- En las plantas baja y alzadas, se permite el 75%. Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas por encima de la baja no excederá de un fondo de 30 m.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	N.º PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 10 m	B + 2	11'00 m	2'25 m ² /m ²
De 10 a menos de 12 m	B + 3	15'00 m	2'75 m ² /m ²
De 12 a menos de 15 m	B + 4	18'20 m	3'15 m ² /m ²
De 15 a menos de 18 m	B + 5	21'50 m	3'75 m ² /m ²
De 18 a menos de 20 m	B + 6	24'80 m	3'75 m ² /m ²
20 m o más	B + 7	28'10 m	4'25 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5 m, y la de las plantas alzadas no será menor de 3 m.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4 m en la planta baja y 2'80 m en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo $l_1, l_2, \dots$ las longitudes de fachada recayentes a las distintas calles y $e_1, e_2, \dots$ los índices de edificabilidad correspondientes, determinados según el cuadro del apartado 2.2, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado, e_p :

$$e_p = (e_1 \times l_1 + e_2 \times l_2 + \dots) / (l_1 + l_2 + \dots)$$

ARTÍCULO 4.1.11. CONDICIONES DE USO

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que rigen en el grado 1.º de la zona A-1, detalladas en el artículo 4.1.9 de estas normas.

SECCIÓN CUARTA: ZONA A1, GRADO 3

ARTÍCULO 4.1.12. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/3.1)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 m² de superficie y 7 m de longitud de fachada a vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieran edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 m, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva, ni albergar más de una vivienda unifamiliar.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 m, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta. Este precepto se interpretará como un límite cuantitativo, de acuerdo con el cual el número máximo de viviendas será igual al número de plantas con uso residencial, sin que obste la posibilidad de realización de soluciones tipológicas tales como dos viviendas dúplex que ocupen las mismas dos plantas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.
- En la planta baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50%.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 m.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	N.º PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 12 m	B + 2	10'50 m	1'60 m ² /m ²
12 m o más	B + 3	13'50 m	2'10 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

— Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

— Alturas de las plantas:

- La altura máxima de la planta baja será de 4'50 m.
- La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo l_1 y l_2 , las sumas de las longitudes de fachada recayentes a calles de menos de 12 m, y de 12 o más, respectivamente, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (1'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2) / (l_1 + l_2)$$

ARTÍCULO 4.1.13. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/3.2: TRAVESÍAS DE CASETAS Y SANTA ISABEL)

1. Condiciones de las parcelas:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:
Las mismas que en el grado A1-3.1.
- Fondo máximo y mínimo:
Las mismas que en el grado A1-3.1.

2.2. Alturas:

- Altura máxima:
La altura máxima que podrá alcanzarse será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

ANCHO DE CALLE	N.º PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Travesía	B + 4	16'50 m	2'60 m²/m²
Resto de calles:			
12 m o más	B + 3	13'50 m	2'10 m²/m²
Menos de 12 m	B + 2	10'50 m	1'60 m²/m²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:
Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta, siempre que mediante el estudio de detalle no se rebase la altura de B+4. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.
- Alturas de las plantas:
 - La altura máxima de la planta baja será de 4'50 m.
 - La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del tipo de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes simultáneamente a la travesía y a otras calles, se aplicará a su superficie neta un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada vía, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo I_1 , I_2 y I_3 , respectivamente, las longitudes de fachada recayentes a la travesía y a otras calles de anchura mayor o igual, y menor de 12 m, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (2'60 \times I_1 + 2'10 \times I_2 + 1'60 \times I_3) / (I_1 + I_2 + I_3)$$

ARTÍCULO 4.1.14. CONDICIONES DE USO (SUBGRADOS A1/3.1 Y A1/3.2)

1. Uso principal: Vivienda.

No se admitirá la vivienda colectiva en parcelas de longitud de fachada menor de 7 m.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

- En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.
- En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.
- En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2.
En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

- En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
 - En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

- En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.
- En situación b), en plantas baja y primera.
- En situación c), en plantas baja y superiores.
- En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que se adapten a las características morfológicas propias de la zona. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 2.000 m².

D) Oficinas:

- En situación a) solamente se admiten:
 - despachos profesionales en la vivienda del titular, y
 - oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.
- En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
- En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.
- En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

G) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

SECCIÓN QUINTA: ZONA A1, GRADO 4

ARTÍCULO 4.1.15. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/4.1)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 m² de superficie y 6 m de longitud de fachada a vial público.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda colectiva, será de 600 m², con longitud mínima de fachada de 15 m.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda unifamiliar, será de 120 m², con longitud mínima de fachada de 6 m. El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Podrán edificarse con vivienda unifamiliar parcelas de dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan y sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones de posición:

A) Las edificaciones se alinearán al lindero frontal y a los laterales, acumulando los espacios libres en el fondo de la parcela, de acuerdo con las normas generales de la zona A-1. Los espacios libres podrán ser privativos de cada parcela o mancomunados para varias.

Se admitirán las siguientes excepciones a esta norma general:

- a) En manzanas donde ya exista edificación que no se encuentre fuera de ordenación y cuya posición se atenga al criterio general de esta zona, sólo podrán introducirse retranqueos mediante estudios de detalle referidos al conjunto de la manzana, siempre que con ello se obtenga una disposición que el Ayuntamiento considere adecuada a la trama urbana propia de este tipo edificatorio, y que queden resueltas las transiciones, en planta y alzado, con respecto a la edificación existente.

Cuando existan en la misma manzana otras edificaciones retranqueadas, se admitirán retranqueos frontales y laterales, siempre que se atengan a la disposición consolidada por la edificación existente y que los espacios libres resultantes se clausuren con un cerramiento de características materiales acordes con la calidad de la edificación y altura comprendida entre 1,80 y 2,50 m. En casos en los que no quede suficientemente clara la adecuación a la disposición consolidada, así como cuando se pre-

tenda introducir retranqueos frontales mayores de 3,50 m, se exigirá la tramitación previa de un estudio de detalle referido al conjunto de la manzana.

- b) En manzanas de nueva creación donde no existan edificaciones anteriores acordes con las condiciones de ordenación de la zona, que sean lindantes con el suelo no urbanizable y donde sólo se prevea disponer edificios de vivienda unifamiliar, se admitirá una composición más libre del tipo de ordenación, siempre que su utilización alcance una suficiente calidad ambiental y urbana, y se integre correctamente, a juicio del Ayuntamiento, en su entorno urbano. La ordenación de los retranqueos, las zonas ocupadas y los espacios libres se contendrá en un estudio de detalle previo, referido al conjunto de la manzana; su alcance estará limitado por lo dispuesto en el artículo 2.1.22 de estas normas.

Esta posibilidad no será viable en manzanas lindantes con suelos urbanizables, sean o no delimitados.

- B) Se prohíben los retranqueos de la alineación de fachada en los entornos de interés ambiental señalados para el barrio de Peñaflores.
- C) A los efectos comprendidos en las letras a) y b) de este apartado 2, se entenderá por manzana la superficie continua de suelo calificado como urbano consolidado residencial, limitada en todo su perímetro por viales de uso y dominio público, zonas verdes públicas, suelos de dotaciones o suelos no clasificados como urbanos consolidados.
- D) Cuando el espacio libre de la parcela sea privativo y el tipo de vivienda sea unifamiliar, se permite la existencia de cuerpos de edificación destinados a usos auxiliares de la vivienda que estén adosados a los linderos posteriores o laterales, cuya altura se limite a la planta baja, y siempre que, incluyéndolos, la superficie ocupada en ese nivel no supere el 75% y se respete el índice de edificabilidad señalado en estas normas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100% cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de equipamiento. Cuando se trate de edificios de vivienda unifamiliar o de otros usos permitidos, la ocupación en sótano y semisótano se limita al 75%.
- En la planta baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50%.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen estos límites y cuya parcela sea inferior a 80 m², la nueva edificación podrá alcanzar la ocupación de la edificación sustituida.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

La edificación no excederá en plantas alzadas de un fondo de 15 m.

Se establece un fondo mínimo de 7'50 m, cuya aplicación se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

3.2. Alturas:

Altura máxima: B+2 (10 m).

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será siempre de 1'15 m²/m², salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

ARTÍCULO 4.1.16. CONDICIONES DE USO (SUBGRADO A1/4.1)

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

- En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.
- En las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

- En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
 - En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- Se permiten edificios de uso exclusivo o principal, así como pequeñas industrias agrarias de almacenamiento, primera transformación o comercialización de productos con los mismos límites de superficie, previa justificación de que el emplazamiento reúne adecuadas condiciones de acceso y de carga y descarga.

Quedan como tolerados los usos agropecuarios existentes, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y de otras disposiciones aplicables sobre actividades agrícolas y pecuarias en relación con la vivienda.

C) Comercial y oficinas:

- En situación a) solamente se admiten:
 - peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
 - despachos profesionales en la vivienda del titular.
- En situaciones b) y c), en planta baja.
- En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 1.000 m².

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo.

E) Equipamientos y servicios:

- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
- En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.
- En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

ARTÍCULO 4.1.17. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/4.2)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 m² de superficie y 6 m de longitud de fachada a vial público.

El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Sobre solares calificados por el plan general en la zona A1/4.2 que satisfagan las condiciones de parcela mínima podrán construirse edificios de vivienda colectiva, siempre que el número de viviendas que incluyan no sea superior a la parte entera resultante de dividir su superficie edificable por 138.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores a dichas mínimas, siempre que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan y sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

En los supuestos contemplados en los dos párrafos anteriores, solamente se admitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela.

2. Condiciones de posición:

Las mismas que en el grado A1/4.1.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano, semisótano y baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50%.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen estos límites y cuya parcela sea inferior a 80 m², la nueva edificación podrá alcanzar la ocupación de la edificación sustituida.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

Igual que en el grado A1/4.1.

3.2. Alturas:

Las mismas que en el grado A1/4.1.

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será siempre de $1'15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen este límite y cuya parcela sea inferior a 80 m^2 , la nueva edificación podrá alcanzar la superficie edificada de la edificación sustituida.

ARTÍCULO 4.1.18. CONDICIONES DE USO (SUBGRADO A1/4.2)

Los mismos que en el grado A1/4.1.

CAPÍTULO 4.2**ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA (A-2 a A-6)****SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA****ARTÍCULO 4.2.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DE EDIFICACIÓN**

1. Son aquellas zonas donde los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.

En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

2. Los tipos edificatorios incluyen:

- a) Edificios aislados de vivienda colectiva en altura: bloques puntuales, desarrollos lineales, bloques laminares, etcétera.
- b) Combinación de tipos residenciales unifamiliares y de vivienda colectiva con densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, privados y de uso común.
- c) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, doblemente pareadas o en hilera, con espacios libres privados de uso privativo o mancomunado.
- d) Edificios aislados o agrupados, con uso dominante productivo.

ARTÍCULO 4.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN.

1. La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan se establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial.

Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación de vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.

2. En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, los retranqueos serán de 5 m como mínimo.

3. En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 m. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que, en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.

4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes ($0'67$) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

5. La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por $0,67$. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo tercero.

Para aplicar esta condición, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

6. En edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos permitidos, se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo, salvo que los edificios agrupados se integren en un proyecto único para la obtención de la licencia.

7. Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a los linderos de parcelas colindantes con el fin de ocultar medianeras vistas que existan en el linde, cuando, por el estado de conservación y uso y el régimen urbanístico aplicable a los edificios que las producen se presuma su permanencia. La solución no deberá producir nuevas medianeras en altura ni profundidad.

ARTÍCULO 4.2.3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS

1. Las disposiciones contenidas en este artículo se refieren a cualesquiera agrupaciones de viviendas unifamiliares, producidas por adosamiento de dos o más unidades, ya se trate de viviendas pareadas, doblemente pareadas o en hilera, y se produzcan sobre parcelas diferentes o sobre una misma parcela en régimen de propiedad horizontal tumbada.

2. Cuando las viviendas agrupadas se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, no será precisa la previa ordenación mediante estudio de detalle. En este caso el cumplimiento de las condiciones de ocupación y posición se referirá a dicho conjunto, con respeto de las condiciones indicadas en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Los locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, tendrán acceso desde vía pública.

El acceso de vehículos a los garajes se resolverá de forma que en ningún caso sea preciso efectuar maniobras en la vía pública.

No se exigirán retranqueos a los viales interiores privados o mancomunados que den acceso a las viviendas, si bien éstas deberán satisfacer las condiciones de distancia mínima a otros edificios aun mediando dichos viales.

Las separaciones entre edificios respetarán en todo caso, con independencia de lo establecido en el artículo 4.2.2 las dimensiones mínimas exigidas por estas normas

para patios de luces y, en su caso, para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

3. Las agrupaciones de viviendas unifamiliares requerirán la previa ordenación mediante estudio de detalle en los casos siguientes:

- a) Cuando en la agrupación se prevean locales para otros usos permitidos que no se sitúen en el interior de la vivienda.
- b) Cuando sea preciso para establecer viales privados dentro de la agrupación.
- c) Cuando las viviendas de la agrupación se sitúen en parcelas independientes, salvo que se otorgue licencia a todas ellas mediante proyecto del conjunto.
- d) Cuando se requiera por aplicación de otras normas del plan.

4. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, se suprimirán las separaciones entre los edificios incluidos y los retranqueos a los linderos mutuos que correspondan al tipo de agrupación, pero se mantendrán los retranqueos con respecto a los linderos que envuelvan el conjunto de la agrupación y las separaciones con respecto a los edificios exteriores a ella que se detallaron con carácter general en el artículo 4.2.2.

5. Las condiciones aplicables a viviendas unifamiliares aisladas se establecen en las zonas correspondientes.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-2. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA O DE USO TERCIARIO

ARTÍCULO 4.2.4. TIPO DE EDIFICACIÓN

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva (grados 1, 2, 3 y 5) o terciario lucrativo (grado 4).

Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada semiintensiva: bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares, en re-diente, rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas, etc.

En la ordenación de la zona A-2 se distinguen cinco grados: los grados 1 y 2 se refieren a edificación de vivienda colectiva de nueva planta sobre solares sin edificar; el grado 3, se refiere a los solares ya edificados antes de la vigencia de este plan; el grado 4 se refiere a edificación en ordenación abierta que excluye el uso de vivienda; el grado 5 se reserva a operaciones de sustitución de actividades y edificios ya existentes, en áreas ordenadas conforme a planes anteriores a la revisión del plan general, para su reconversión al uso y tipología residencial dominante en su entorno inmediato.

ARTÍCULO 4.2.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 500 m² de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, en el caso de que sus colindantes ya estuvieran edificadas. Si no fuera así, deberá procederse a la normalización y agrupación con las fincas colindantes. No serán edificables, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, aquellos terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Parcelas de vivienda colectiva no edificadas (grados 1 y 2):

A) Ocupación de suelo:

En la planta sótano, se permite el 100% cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, se permite el 50%, debiendo incluirse en esta envolvente máxima la proyección de todas las plantas que sobresalen de la rasante.

B) Alturas:

— Grado 1: altura máxima de 8 plantas y 25,50 m.

— Grado 2: altura máxima de 5 plantas y 16,50 m.

Altura máxima en plantas: 5 m en la planta baja. Su cubierta será plana cuando recaigan a ella huecos de las plantas superiores.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

— Grado 1: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será $1'25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

— Grado 2: $1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será $1'10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2.2. Parcelas de vivienda colectiva edificadas (grado 3):

Las condiciones de posición y de aprovechamiento quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística.

2.3. Parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas (grado 4):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100%, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas. Cuando el área de movimiento esté subdividida en porciones con distintas alturas, mediante un estudio de detalle podrá reordenarse el volumen resultante, siempre que no se supere la altura máxima indicada, se cumpla el resto de las condiciones de obligado cumplimiento y a juicio del Ayuntamiento no se empeore la disposición del conjunto.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias y en el plano de calificación y regulación del suelo no se establezca una altura máxima.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

$1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determine otro índice.

2.4. Parcelas de renovación de uso a residencial (grado 5):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100%.

B) Alturas:

La altura máxima será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

La edificabilidad será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

ARTÍCULO 4.2.6. CONDICIONES DE USO (GRADOS 1, 2, 3 Y 5)

1. Uso principal: Vivienda.

Cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación se admitirá la vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 3. En establecimientos de más de 500 m^2 construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m^2 y 2 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m^2 y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m^2 y 10 CV.

- En planta baja: superficie máxima de 300 m^2 y 15 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m^2 y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

- En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.
- En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.
- En situación c), en plantas semisótano y superiores.
- En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) Oficinas:

- En situación a) solamente se admiten:
 - despachos profesionales en la vivienda del titular, y
 - oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.
- En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
- En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.
- En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

ARTÍCULO 4.2.7. CONDICIONES DE USO (GRADO 4)

1. Uso principal: Oficinas.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

Establecimientos del tipo 3.

Los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Comercial y recreativo:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

C) Equipamientos y servicios:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

SECCIÓN TERCERA: ZONA A-3. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN COEXISTENCIA

ARTÍCULO 4.2.8. TIPO DE EDIFICACIÓN

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada o en hilera, así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura y espacios libres mancomunados.

ARTÍCULO 4.2.9. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

- A) En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos 1.000 m² de superficie y 15 m de longitud de fachada a vial.

Cuando vayan a albergar edificios de vivienda unifamiliar no aislada, se admitirán parcelaciones que originen parcelas de tamaño igual o superior a las parcelas mínimas edificables por vivienda que se señalan en el apartado 1.2 de este artículo para cada tipo residencial, siempre que la licencia de parcelación se tramite conjunta o posteriormente a un estudio de detalle que ordene la edificación en el conjunto de la agrupación, que no podrá ser inferior a 1.000 m²; las parcelas resultantes deberán tener las dimensiones lineales exigidas para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios, según el tipo de agrupación, sin que la longitud de fachada a vial de la parcela pueda ser nunca inferior a 6 m.

Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.3 de este artículo, se edifique una parcela mayor de 600 m² y menor de 1.000 con 3 o 4 viviendas en hilera, podrá también procederse del modo indicado en el párrafo anterior.

- B) La parcela mínima edificable se atenderá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:
- 2.000 m² para el tipo de vivienda colectiva y otros usos no residenciales permitidos.
 - 1.000 m² por vivienda, para el uso de vivienda unifamiliar aislada.
 - 1.000 m², en conjunto, para agrupaciones de viviendas unifamiliares que incluyan 5 o menos unidades, de modo que, la parte alícuota de parcela mínima por vivienda resulta:
 - 500 m² por vivienda para el tipo de vivienda unifamiliar pareada;
 - 250 m² por vivienda para el tipo de vivienda unifamiliar doblemente pareada;

- en el caso de agrupaciones de 5 o menos viviendas en hilera, la parcela mínima por vivienda será el resultado de dividir 1.000 m² por el número de viviendas.
- 200 m² por vivienda para agrupaciones de vivienda unifamiliar en hilera que incluyan más de 5 unidades.

En los tipos de vivienda unifamiliar agrupada y en las parcelas que, con 2.000 m² o más, alberguen más de una vivienda unifamiliar aislada, deberán satisfacerse las condiciones expresadas en el artículo 2.7.3 de estas normas, añadiéndose a ellas la de que a cada unidad de vivienda no corresponda una superficie de suelo de uso privativo inferior a 200 m².

En todos los casos, a las condiciones expresadas en relación con las dimensiones de las parcelas, se les añadirá la de que sean suficientes para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios del edificio o los edificios proyectados, así como que no sean resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario.

- C) Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. Si las parcelas colindantes no estuvieran edificadas se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

En los supuestos contemplados en los dos párrafos anteriores, y siempre que se cumplan las condiciones generales de distancia de los edificios con respecto a los linderos y entre sí, en cada parcela podrá edificarse:

- una vivienda aislada,
- cuando la parcela sea superior a 600 m², dos viviendas pareadas o un número de viviendas en hilera igual a la parte entera resultante de dividir la superficie de la parcela por 200 m²;
- cuando sea superior a 800 m², 4 viviendas doblemente pareadas.

2. Condiciones de posición:

Además de las condiciones generales de posición en las ordenaciones de edificación abierta expresadas en el artículo 4.2.2 de estas normas, en la zona A-3 se exigirá un retranqueo mínimo con respecto al lindero frontal:

- Grado 1: 3 m.
- Grado 2: 5 m.

En los casos de parcelas inferiores a la mínima cuya edificación esté permitida por constituir fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación del plan, en las que no sea posible satisfacer las condiciones de posición establecidas para esta zona en el caso de construirse una sola vivienda aislada, podrá tramitarse un estudio de detalle con objeto de disminuir los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se mantenga el retranqueo mínimo frontal (salvo que los edificios existentes en las parcelas colindantes no lo mantuvieran) y se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima con respecto a edificios exteriores a la parcela, expresada en el artículo 4.2.2 de estas normas, la aprobación del estudio de detalle requeriría la constatación de la conformidad de la propiedad del edificio afectado.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.18 de estas normas, la presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el índice de edificabilidad otorgado por el plan al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación del suelo:

- Grado 1: 35%.
- Grado 2: 20%.

La envolvente de la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos, no superará el 35% de ocupación de la parcela neta.

3.2. Alturas:

- Grado 1: altura máxima de 3 plantas y 10 m para vivienda unifamiliar, y de 4 plantas y 13 m para el resto de usos.
- Grado 2: altura máxima de 3 plantas y 10 m para vivienda unifamiliar, y de 3 plantas y 10,50 m para el resto de los usos.

Altura máxima en plantas: 4 m en la planta baja; 3 m en plantas alzadas.

3.3. Índice de edificabilidad:

- Grado 1: 0,65 m²/m².
- Grado 2: 0,36 m²/m².

ARTÍCULO 4.2.10. CONDICIONES DE USO

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.
2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

- En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

- En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

- En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

- En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- Con acceso independiente, se permiten pequeños talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En planta semisótano o baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial y oficinas:

- En situación a) solamente se admiten:
 - peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
 - despachos profesionales en la vivienda del titular.
- En situaciones b) y c), con acceso independiente, en plantas semisótano, baja y primera para comercio y en planta de semisótano o superior para oficinas.
- En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

E) Equipamientos y servicios:

- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
- En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.
- En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

ARTÍCULO 4.2.11. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE USO EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS.

En agrupaciones de viviendas unifamiliares implantadas mediante proyectos de conjunto o con accesos u otros servicios privados comunitarios, sólo se permitirán como usos compatibles en el interior de las viviendas unifamiliares los admitidos en estas normas para la situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5.

No se permitirán locales con destino a usos compatibles en otras situaciones, salvo que estén expresamente previstos en el proyecto conjunto o en un estudio de detalle, y siempre que las restantes condiciones de aplicación de la zona los permitan.

SECCIÓN CUARTA: ZONA A-4. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXCLUSIVAMENTE.**ARTÍCULO 4.2.12. TIPO DE EDIFICACIÓN**

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta con uso dominante de vivienda, exclusivamente en tipos unifamiliares de densidad baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera.

ARTÍCULO 4.2.13. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

A) En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos:

- Grado 1: 600 m² de superficie y 15 m de longitud de fachada.
- Grado 2: 1.000 m² de superficie y 15 m de longitud de fachada.

B) La parcela mínima edificable se atenderá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:

- 2.000 m² para los usos no residenciales permitidos.
- Vivienda unifamiliar, aislada o agrupada en cualquier tipo: 600 m² por vivienda en grado 1; 1.000 m² por vivienda en grado 2.

En los tipos de vivienda unifamiliar agrupada y en las parcelas que alberguen más de una vivienda unifamiliar aislada, deberán satisfacerse las condiciones expresadas en el artículo 2.7.3 de estas normas, añadiéndose a ellas la de que a cada unidad de vivienda no corresponda una superficie de suelo de uso privativo inferior a 250 m² en el grado 1, o a 400 m² en el grado 2.

En todos los casos, las dimensiones de las parcelas serán suficientes para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios del edificio o los edificios proyectados. Salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, no se admitirá la edificación de terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. Si las parcelas colindantes no estuvieran edificadas se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limita-

das por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones de posición:

Además de las condiciones generales de posición en las ordenaciones de edificación abierta expresadas en el artículo 4.2.2 de estas normas, en la zona A-4 se exigirá un retranqueo mínimo con respecto al lindero frontal:

- Grado 1: 3 m.
- Grado 2: 5 m.

En los casos de parcelas inferiores a la mínima cuya edificación esté permitida por constituir fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación del plan, en las que no sea posible satisfacer las condiciones de posición establecidas para esta zona, podrá tramitarse un estudio de detalle con objeto de disminuir los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se mantenga el retranqueo mínimo frontal (salvo que los edificios existentes en las parcelas colindantes no lo mantuvieran) y se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima con respecto a edificios exteriores a la parcela, expresada en el artículo 4.2.2 de estas normas, la aprobación del estudio de detalle requeriría la constatación de la conformidad de la propiedad del edificio afectado.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.18 de estas normas, la presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda unifamiliar en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el índice de edificabilidad otorgado por el plan al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación del suelo:
30%.

La proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos y los semisótanos, no superará este límite del 30% de la parcela neta.

3.2. Altura máxima:

3 plantas y 9'50 m.

3.3. Edificabilidad:

0'38 m²/m².

ARTÍCULO 4.2.14. CONDICIONES DE USO

1. Uso principal: Vivienda unifamiliar.

En las agrupaciones de viviendas unifamiliares serán de aplicación las condiciones complementarias de uso dispuestas en el artículo 4.2.11 para la zona A-3.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

- En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.
- En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.
- En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

- En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
- Se permiten talleres o almacenes asociados a usos comerciales u oficinas en edificios exclusivos de uso productivo mixto, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico y que se ajusten a las características del tipo de edificación.
- No se permiten edificios de uso exclusivo o principal industrial o de almacenamiento, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial y oficinas:

- En situación a) solamente se admiten:
 - peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
 - despachos profesionales en la vivienda del titular.
- En situación b), con acceso directo desde la calle, en planta baja y primera.
- En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico, y siempre que se ajusten a las características del tipo de edificación.

D) Recreativos, equipamientos y servicios:

- En situación b), con acceso directo desde la calle, en planta baja y primera.
- En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías

básicas de tráfico, y siempre que se ajusten a las características del tipo de edificación.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

SECCIÓN QUINTA: ZONA A-6. EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS

ARTÍCULO 4.2.15. TIPO DE ORDENACIÓN

Ordenación en suelo urbano consolidado mediante edificios aislados o agrupados, de uso dominante productivo.

Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

- a) A-6, grado 1.º: Corresponde a manzanas industriales integradas por edificios aislados o agrupados, de uso dominante industrial, ordenadas mediante planificación previa de modo que existe una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, según el modelo corriente en los polígonos industriales de promoción oficial (Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda, INUR). Este tipo de ordenación se restringe a los polígonos industriales de Malpica y Cogullada.
- b) A-6, grado 2.º: Corresponde a manzanas industriales formadas mediante actuaciones independientes que han dado lugar a conjuntos de edificios aislados, agrupados o entre medianeras, de uso dominante industrial, que no siguen un patrón fijo ni implican un tratamiento visual de los edificios o espacios libres situados ante la fachada. Este tipo de ordenación se restringe a los tejidos urbanos industriales cuya edificación presenta estas características, por la antigüedad de su origen o por la falta de una planificación global previa.

ARTÍCULO 4.2.16. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atenderán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir motivadamente la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los distintos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atenderán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Se admitirá su reducción o supresión parcial, mediante estudio de detalle, en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.
 - Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.
 - Cuando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecuados a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.
- B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.
- C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:
- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 m².
 - El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
 - Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
 - El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5).
 - La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

ARTÍCULO 4.2.17. CONDICIONES GENERALES DE USO

1. Uso dominante: Actividades productivas propias del medio urbano, vinculadas a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento o distribución de bienes materiales, así como la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de las técnicas empleadas.

Se incluyen en estos conceptos las industrias de fabricación y de servicios; centros de investigación y diseño tecnológico; gestión de bases de datos; desarrollo de programas y prestación de servicios informáticos; laboratorios; edición y publicación; producción y emisión de programas musicales y audiovisuales; producción artesanal, oficios artísticos y gestión cultural; talleres de reparación y mantenimiento; centrales de ITV; cocinas para la elaboración de comidas con destino a restaurantes o viviendas, y actividades de almacenamiento y distribución, incluyendo las destinadas al reparto de mercancías a domicilio.

2. Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

A) Comercial: Las actividades indicadas en el apartado 1.º de este artículo podrán acompañarse con exposiciones comerciales complementarias del uso principal desarrollado en la parcela, que podrán ejercer la venta mayorista o la minorista, siempre que, en este último caso, se dediquen a las siguientes actividades:

- materiales de construcción y maquinaria;
- vehículos;
- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

Aun cuando no sean complementarias de actividades ejercidas en la misma parcela, se admitirán como usos alternativos los edificios destinados al uso de venta mayorista. Se admitirán también los establecimientos especializados dedicados a la venta minorista cuando tengan más de 2.000 m² y se dediquen a las actividades detalladas en el párrafo anterior.

- B) Equipamientos y servicios, y oficinas no incluidas en los usos dominantes:

- Como usos complementarios del dominante en la parcela, se admiten las oficinas y los equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial.
- Como alternativos al dominante en la zona, se admiten usos terciarios y de equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión, y no tengan carácter residencial. Entre ellos, podrán autorizarse cafeterías, restaurantes, guarderías, quioscos, farmacias, centros sanitarios, centros de reuniones y «eventos», y otros

servicios vinculados a la actividad productiva del polígono y proporcionados con su magnitud. Cuando la actividad no venga amparada por lo dispuesto en los apartados 3.º y 4.º del artículo 4.2.18 para las zonas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6** y A6***, el interesado aportará en la solicitud de licencia la delimitación del área servida por ella, indicando las instalaciones existentes con funciones análogas y razonando la proporción con las necesidades de las empresas comprendidas en el área. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización cuando considere motivadamente que, por sí misma o acumulada con otras existentes, la actividad propuesta supera las necesidades del ámbito donde vaya a situarse.

Se admiten igualmente los centros de negocios y actividades empresariales; servicios de consultoría para empresas; oficinas bancarias y de compañías de seguros; agencias de transporte; centros de formación, exhibición y demostración de tecnologías de la producción; centros de formación para el empleo en empresas dedicadas a los usos dominantes en la zona; locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin asistencia de público, y equipamientos públicos adecuados a las necesidades del polígono y de su entorno próximo.

Salvo lo dispuesto en el artículo 4.2.18 para áreas específicas, no se admiten locales relacionados con la restauración y el ocio nocturno o de fin de semana, discotecas, «pubs», clubs, salas de fiesta y, en general, establecimientos cuyo horario sea disconforme con el de funcionamiento de las empresas del polígono.

- C) Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

ARTÍCULO 4.2.18. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1. Dentro de la zona A6, los planos de calificación y regulación del suelo establecen las siguientes subzonas:
 - A6*: manzanas calificadas como A6, grado 1.º que se sitúan en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada, aprobado definitivamente el 22 de mayo de 1962. Limitan esta subzona las avenidas de Cataluña y Alcalde Francisco Caballero, las calles de Benjamín Franklin, Augusto García Hedgar, Marqués de la Cadena, Torrecillas, Jaime Ferrán y Tomás A. Edison.
 - A6**: dentro de la zona A6, en sus grados 1.º o 2.º, bandas de borde con zonas residenciales.
 - A6***: dentro de la zona A6, en sus grados 1.º o 2.º, bandas de borde con grandes ejes viarios.
2. Manzanas situadas en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962):

Además de los usos compatibles admitidos con carácter general en la zona A6, en la subzona A6* se permitirán los siguientes:

- A) A los usos comerciales compatibles que contempla el apartado 2.A del artículo 4.2.17, se añade el de bricolaje, con las mismas condiciones que el resto.
- B) En las parcelas que tengan acceso principal desde las calles de Jaime Ferrán, Torrecillas o el tramo de Tomás A. Edison comprendido entre la calle de Ferrán y la avenida de Cataluña, se añaden los equipamientos deportivos y culturales a los usos alternativos al dominante en la zona que contempla el apartado 2.B del artículo 4.2.17.

Los interesados en promover estas actividades tramitarán un expediente de autorización previo al de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.º de este artículo.

3. Bandas de borde con zonas residenciales:

Se denominan así las parcelas situadas en manzanas que en el plano de calificación y regulación del suelo se señalan como A6**, y tales que su acceso principal recae a tramos de calles perimetrales enfrentados a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales.

En esta subzona, se considerarán los siguientes usos compatibles, además de los admitidos con carácter general en la zona A6:

- A) En el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), todos los contemplados en el apartado 2.º de este artículo para la subzona A6*.
- B) Usos admitidos en los cuatro grupos de la zona H no contemplados en el artículo 4.2.17, siempre que no conlleven actividad residencial permanente y que se aplique sobre el derecho edificable el coeficiente de minoración que corresponda, según se indica en el artículo 5.4.5,4.4 de estas normas. Salvo que el Ayuntamiento considere preciso disminuir el índice de edificabilidad real de la parcela en razón de sus condiciones de entorno o de los requisitos del uso propuesto, el aumento del aprovechamiento homogéneo se compensará en metálico o en especie, conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas.

Las actividades relacionadas con la hostelería y el ocio se limitarán a las que sean compatibles con el uso residencial de su entorno próximo, prohibiéndose las susceptibles de producir ruidos y otras molestias con criterios análogos a los aplicados en las zonas urbanas con uso dominante de vivienda.

- C) Establecimientos comerciales distintos de los admitidos en la zona H2, en los que se verifiquen las siguientes condiciones:
 - La instalación satisfará las condiciones expresadas en los artículos 2.4.6,4b, 2.6.8 y 2.6.15 de estas normas.
 - Por su naturaleza, la actividad propuesta completará la dotación que pudiera existir en las zonas residenciales vecinas, lo que exigirá al petionario acreditar que en éstas no hay suelo o locales disponibles con características apropiadas para el establecimiento que pretenda instalar.

- Se admitirán exclusivamente establecimientos destinados a un solo sector, polivalentes, de venta mayorista y mercados públicos, pero no otros complejos o recintos comerciales, de acuerdo con las definiciones contempladas en el artículo 2.7.9,2 de estas normas.
 - El índice de edificabilidad de la zona A6 se minorará con un coeficiente de 1'80. Salvo que el Ayuntamiento considere preciso disminuir el índice de edificabilidad real de la parcela en razón de sus condiciones de entorno o de los requisitos del uso propuesto, el aumento del aprovechamiento homogéneo se compensará en metálico o en especie, conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas.
- D) Usos de equipamiento asistencial, cultural, deportivo y religioso, siempre que no comporten actividad residencial.
- E) Edificios destinados al estacionamiento de vehículos.

Los interesados en promover los usos citados en este apartado tramitarán un expediente de autorización previo al de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.º de este artículo.

Cuando los usos específicos de borde regulados en este apartado se vayan a desarrollar en inmuebles incluidos en series de naves nido y no comprendan la agrupación completa, se acreditará que el uso propuesto no causa molestias ni conflictos de ninguna clase sobre el resto de actividades que se desarrollen o puedan desarrollarse en el conjunto.

En las áreas A6** no se autorizará la promoción de nuevas actividades de industria pesada o clasificadas como molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o contaminantes, salvo que se acompañen de medidas correctoras que las hagan compatibles con los usos admitidos en las bandas de borde y en las parcelas próximas de uso residencial o complementario. Las actividades de este tipo autorizadas antes de la aprobación inicial de la modificación 163 del plan general [23 de mayo de 2022] se considerarán toleradas, y estarán sujetas al régimen descrito en el artículo 2.7.17 de estas normas.

Las actividades de borde, tanto si constituyen obra nueva como si reutilizan instalaciones existentes, tendrán unas condiciones de aspecto exterior análogas a las exigidas en las áreas residenciales del suelo urbano consolidado.

En las parcelas situadas en manzanas con calificación A6** cuyo acceso principal no recaiga a tramos de calles perimetrales enfrentados a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales, se aplicará la regulación general de usos de la zona A6, salvo que se encuentren en uno de los dos supuestos siguientes:

- a) En manzanas situadas en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), se permiten todos los usos admitidos en la subzona A6*.
- b) En manzanas lindantes con grandes ejes viarios que en otros tramos se hayan calificado como A6***, se permiten todos los usos admitidos en esta subzona.

4. Áreas de borde con grandes ejes viarios:

Se denominan así las parcelas situadas en manzanas que en el plano de calificación y regulación del suelo se señalan como A6*** y tales que su acceso principal recaiga a grandes ejes viarios perimetrales, pero no se enfrentan a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales.

En este caso, se aplicará la normativa contenida en el apartado 3.º, pero con limitación a los usos específicos indicados en sus letras A), B) y E) y, dentro de la D), a los equipamientos culturales y deportivos.

En las parcelas situadas en manzanas con calificación A6*** cuyo acceso principal no recaiga a grandes ejes viarios perimetrales, se aplicará la regulación general de usos de la zona A6, salvo que se sitúen en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), caso en que se permiten todos los usos admitidos en la subzona A6*.

5. Para la tramitación del expediente de autorización previo al de la licencia requerido en los apartados 2.º, 3.º y 4.º de este artículo, los interesados aportarán un documento en el que se justifique la adecuación de los accesos, estacionamientos, carga y descarga, condiciones de seguridad, higiénico-sanitarias y cualesquiera otras que pudieran suponer discordancias entre la actividad propuesta y el uso industrial del entorno.

El servicio municipal competente en materia de movilidad informará el expediente y propondrá, al menos, las medidas precisas para:

- a) Garantizar la adecuada dotación de estacionamientos y de plazas de carga y descarga para los usuarios de la instalación proyectada, tanto por su número como por su disposición y sus accesos.
- b) Garantizar la seguridad de los usuarios de la instalación proyectada, tanto en su acceso a ella como en las circulaciones peatonales que sean previsibles en el interior del polígono y en su entorno.
- c) Garantizar la compatibilidad de la instalación proyectada con la circulación de vehículos al servicio de las actividades productivas del polígono, tanto a efectos de seguridad como de funcionalidad.

Las condiciones que imponga en su informe el servicio competente en materia de movilidad se considerarán obligatorias para el proyecto. Si concluyera que la instalación proyectada es incompatible con el uso normal del polígono, motivaría la denegación de la autorización.

Cuando el Ayuntamiento entienda que el establecimiento del uso pretendido requiere reservar espacios libres dentro de la parcela, ampliar el viario o cumplir otras condiciones debidamente motivadas, podrá supeditar la autorización a su cumplimiento y a la asunción por los interesados de las cargas correspondientes.

Si obtiene la aprobación del órgano competente, el documento elaborado por los interesados y supervisado por los servicios municipales servirá de base al proyecto con el que se solicite licencia.

Si lo estiman oportuno, los interesados pueden optar por solicitar directamente la licencia, presentando un proyecto básico o de ejecución que incluya, en ane-

jo claramente diferenciado, la documentación necesaria para la autorización previa, que valorarán los servicios competentes y sobre la que se pronunciará expresamente el Ayuntamiento, condicionando el otorgamiento de la licencia solicitada.

ARTÍCULO 4.2.19. PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO

1. Áreas de renovación de usos: En ámbitos calificados como A6 y situados en el área comprendida entre el río Ebro, la avenida de los Pirineos, la autopista del Mediterráneo y el cinturón Z40, el Ayuntamiento podrá aprobar planes especiales de reforma interior que, para facilitar la implantación de actividades productivas avanzadas, restrinjan los usos admitidos con carácter general y contemplen tipos de edificación distintos de los regulados por estas normas. Dichos planes se atenderán a las siguientes condiciones:

- a) Cada plan tendrá por ámbito una o más manzanas existentes completas. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir que un plan abarque sólo parte de una manzana, siempre que su ámbito sea continuo, supere los 30.000 m², tenga un contorno regular, mantenga una relación lógica con el resto excluido y la nueva ordenación contemple la apertura de una calle que separe ambas partes.

Quando ya se hubiera aprobado uno de estos planes especiales, podrán tramitarse otros que lo amplíen, sin limitación de superficie, y siempre y cuando el conjunto siga satisfaciendo las condiciones exigibles a la primera actuación.

A la superficie afecta por la renovación de usos podrá sumarse la necesaria dentro del mismo polígono industrial o de otro adecuado para ello, que se destine a la reubicación de empresas situadas dentro del área de renovación. Esta superficie no se tendrá en cuenta para la aplicación de lo dispuesto en las letras b) a f) de este apartado.

- b) Tanto en los aspectos funcionales como ambientales o arquitectónicos, se mantendrán unas relaciones adecuadas con los terrenos productivos y, en su caso, residenciales de su entorno. En particular, la ordenación garantizará la autonomía funcional del área renovada y la del suelo próximo que mantenga la ordenación anterior.

Con estos fines, el plan especial dispondrá los elementos de separación y protección que pudieran precisarse y resolverá la compatibilidad entre las circulaciones y el uso de los espacios libres del área transformada y del suelo industrial no renovado.

- c) Se satisfarán las reservas de dotaciones públicas establecidas por la legislación urbanística en vigor en el momento de tramitarse el plan especial, sin disminuir en ningún caso el total de las delimitadas en el ámbito por el plan general ni asignar menos de un 14 por ciento de la superficie de éste a equipamiento público, zonas verdes y espacios libres públicos.

Los planes podrán delimitar parcelas que agrupen los usos de equipamiento y de zona verde o espacio libre público, siempre que determinen el porcentaje correspondiente a cada destino.

El suelo calificado como equipamientos y espacios libres públicos se cederá al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas y debidamente urbanizado. El plan especial podrá determinar la sustitución de la calificación, cesión y urbanización de esa superficie, en todo o en parte, por la ejecución de obras de urbanización o construcción de equipamientos con valor equivalente, o por una cantidad en metálico que compensará al Ayuntamiento de la obtención y urbanización de suelos en el mismo polígono por procedimiento asistemático.

- d) Los planes especiales de renovación considerarán como dominantes los usos productivos, a los que corresponderá al menos el 51 por ciento de la superficie edificable lucrativa material. No se admitirán actividades industriales convencionales, manufactureras o de almacenaje que puedan suponer problemas de convivencia con los usos terciarios o las actividades productivas de tecnología avanzada por razones de ruido, emisiones, tráfico, integración volumétrica y formal, etc.

En las bandas limítrofes con tejidos residenciales podrán contemplarse los usos que en el apartado 3.º del artículo 4.2.18 se admiten en las áreas de borde de la zona A6.

Si se disponen usos hoteleros, hosteleros, de ocio y otros análogos, se localizarán preferentemente en el perímetro del área, enfrentados a zonas convencionales de vivienda del plan general o junto a grandes vías primarias.

Además de los equipamientos públicos que corresponda, se podrán prever usos de equipamiento privado relacionados con la actividad dominante en el sector o en sus inmediaciones.

- e) La regulación de las condiciones de la edificación lucrativa se atenderá a los parámetros establecidos por estas normas para la zona A2.

Para calcular la edificabilidad homogénea y el aprovechamiento medio del ámbito de renovación de usos, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos por el artículo 5.4.5,4.4 de las normas del plan general.

Los planes especiales podrán elevar la edificabilidad lucrativa material de sus ámbitos hasta 2'25 m²/m² en el grado 1.º o 1'80 m²/m² en el 2.º, aplicados sobre el suelo industrial neto previo a la reforma, con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tipos y facilitar la renovación de la urbanización.

Se cederá gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento suelo capaz de soportar el 10 por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento medio anterior y el resultante de la nueva ordenación. Podrá convenirse que esta cesión se sustituya por una compensación en metálico.

- f) Los planes especiales y los proyectos de urbanización que los desarrollen contemplarán la dotación de las infraestructuras y los servicios urbanos precisos para atraer las actividades productivas avanzadas a que se destinará parte de sus parcelas lucrativas (telecomunicaciones; producción y distribución de energía, con uso preferente de fuentes renovables; climatización, con aplicación de criterios de ahorro energético; sistemas de alumbrado público; recogida selectiva y recuperación de residuos; seguridad; movilidad y accesibilidad; gestión del tráfico y elementos de localización geográfica, etc.)

- g) Los planes especiales incluirán todos aquellos estudios específicos que el Ayuntamiento considere procedentes en función de las circunstancias concretas que se verifiquen, y, en particular, los referidos a accesibilidad y estacionamiento, adecuación de las redes de suministro y evacuación, relación con los tejidos industriales y residenciales próximos, y posible contaminación del suelo por industrias anteriores.
- h) Cada plan especial de renovación de usos se tramitará en una sola etapa y en una sola fase de urbanización, formulándose un proyecto de reparcelación y otro de urbanización. Podrán excluirse de la unidad de ejecución aquellas parcelas que soporten usos compatibles con la nueva ordenación cuando vayan a mantenerse en sus usos y limitaciones de aprovechamiento anteriores.
- i) Los planes especiales de renovación de usos podrán tramitarse de oficio o a instancia de los particulares. En este último caso, su tramitación requerirá la conformidad de los propietarios del 60 por ciento de la superficie calificada como A6 que se incluya y de todos los dueños de inmuebles que contengan actividades en funcionamiento o que hayan dejado de ejercerse hace menos de doce meses; a estos efectos, se entenderá que el período de suspensión de la actividad comienza en la fecha de baja en el impuesto de actividades económicas, salvo que conste el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una fecha anterior. Se requerirá también la conformidad de todos los titulares de actividades en funcionamiento que no sean propietarios del suelo, salvo que pueda suponerse la expiración de sus contratos antes de la ejecución del plan.

En el procedimiento se dará audiencia a todos los titulares de actividades que estén en funcionamiento en el ámbito, aunque no fueran propietarios de los inmuebles donde se sitúan, y a los trabajadores que estuvieran empleados en ellas, con objeto de que la Corporación pueda valorar en todo su alcance los efectos económicos y sociales de la actuación.

En los procedimientos de iniciativa particular, el Ayuntamiento podrá decidir motivadamente la incorporación de parcelas exteriores al ámbito propuesto, aun sin la conformidad de sus titulares.
- j) El Ayuntamiento podrá denegar la delimitación de un área de renovación por no encontrar oportuna la transformación propuesta, o imponerle las condiciones que considere procedentes.
- 2. Independientemente de la tramitación de planes especiales de renovación de usos, el Ayuntamiento podrá aprobar planes especiales de infraestructuras, avances de ordenación vinculantes u orientativos para futuros planes especiales y estudios de detalle, estudios de tráfico o proyectos de obras de urbanización que afecten a polígonos industriales, con el nivel de definición y eficacia propio del instrumento utilizado.

ARTÍCULO 4.2.20. ZONA A-6, GRADO 1: POLÍGONOS DE MALPICA Y COGULLADA**1. Tipo de edificación.**

El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

Cuando los usos estén admitidos en la zona pero no se acomoden al tipo de edificación dominante, podrán construirse edificios compactos desarrollados en una o más plantas en toda su superficie o agregaciones de edificios, siempre que satisfagan las condiciones contenidas en este artículo.

2. Edificios multiempresariales:

Los edificios compactos divididos en plantas en toda su superficie podrán albergar más de una empresa, siempre que su parcela tenga las dimensiones mínimas a efectos de segregación y parcelación y que a ninguna empresa le corresponda una superficie construida inferior a 175 m². Para calcular esta superficie construida, se sumará a la privativa de cada local la parte proporcional de la correspondiente a los servicios comunes del edificio que por su ubicación y características consuman edificabilidad.

Para su implantación, se tramitará un estudio de detalle en el que se especificarán los usos admitidos en los locales previstos y se justificará su compatibilidad y la adecuada dotación de estacionamientos y plazas de carga y descarga.

En la licencia urbanística de estos edificios multiempresariales constará la obligación para su titular de solicitar expresamente ante el Registro de la Propiedad la inscripción de los usos admitidos en virtud del estudio de detalle aprobado y la incompatibilidad con el uso residencial.

3. Parcela mínima:

A efectos de segregación y parcelación, se considerarán las siguientes dimensiones mínimas de las parcelas resultantes, según el tipo de manzana indicado en los planos de ordenación y regulación del suelo:

- Manzanas de tipo A: 500 m², con frente mínimo de 10 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.
- Manzanas de tipo B: 3.000 m², con frente mínimo de 30 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro.
- Manzanas de tipo C: 1.000 m², con frente mínimo de 15 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.
- Manzanas de tipo D: 6.000 m², con frente mínimo de 50 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 50 m de diámetro.

Las parcelas deberán tener forma regular tan próxima al rectángulo como permitan las condiciones de la matriz, y sus dimensiones permitirán satisfacer las condiciones de posición de los edificios establecidas por estas normas.

Podrán edificarse parcelas con dimensiones inferiores a las indicadas cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la aprobación inicial de la modificación 163 del plan general [23 de mayo de 2022], siempre que sean colindantes con otras que ya estén edificadas o tengan las dimensiones mínimas a efectos de segregación y parcelación. Si no es así, se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

4. Condiciones de posición:

Las nuevas construcciones respetarán los siguientes retranqueos, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen dimensiones mayores:

- Retranqueos frontales: 5 m.
- Retranqueos posteriores: 5 m.
- Retranqueos laterales:
 - Parcelas en manzanas de tipo A (edificios obligatoriamente entre medianeras): 0 m entre parcelas edificadas y 3 m en linderos exteriores de las agrupaciones.
 - Resto de tipos: 3 m.

Las bandas de suelo no edificado exigidas por los retranqueos mínimos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2.6 y 7 de estas normas. Cuando entienda que las dimensiones de los solares así lo exigen, podrá condicionar la parcelación o la edificación a la aprobación de un estudio de detalle que suprima los retranqueos mutuos entre dos o más parcelas.

Mientras no se demuelan, los edificios afectados por retranqueos mínimos establecidos por el plan general después de su construcción podrán mantenerse y utilizarse en iguales condiciones que los edificios conformes con el plan.

5. Condiciones de dimensión y aprovechamiento:

5.1. Ocupación sobre parcela neta:

La que resulte de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Sólo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

5.2. Altura máxima:

En edificios industriales convencionales:

- 10'50 m en naves.

- 3 plantas en edificios representativos antepuestos.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos en la zona A6, grado 1.º:

- 3 plantas y 13 m.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos en las zonas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 1.º, y siempre que se cumplan las distancias mínimas entre edificios establecidas por el artículo 2.3 para la zona A2, grado 4.º:

- 5 plantas y 21 m.

La altura de la nave en edificios convencionales, las de las plantas en edificios de otro tipo, o la de determinados elementos funcionales de las instalaciones podrán sobrepasar los límites indicados cuando el Ayuntamiento considere justificada su necesidad por el sistema constructivo empleado o las condiciones de la actividad.

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

1'50 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

Cuando lo exija la actividad proyectada, el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 1.º, la construcción de edificios que alcancen una edificabilidad de 2'25 m²/m², compensando el propietario el incremento con respecto al límite genérico con una cantidad en metálico, que se abonará al Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas.

6. Cerramientos:

Toda parcela deberá separarse de las calles mediante cerramientos formados por un zócalo de hormigón o fábrica de 0'50 m de altura máxima, y, sobre él, una verja metálica o cierre traslúcido o vegetal, cuya coronación se situará a una altura máxima de 2'20 m con respecto a la acera.

Sobre los linderos laterales y posteriores que no recaigan al espacio público, podrán construirse cierres con altura máxima de 2'20 m, sin limitación para la altura de sus componentes opacos.

El cerramiento de las parcelas podrá integrar armarios de contadores.

El Ayuntamiento podrá aprobar un proyecto de cerramiento tipo para un polígono o parte de él, al que se atenderán obligatoriamente los que en adelante construyan o reconstruyan las separaciones de sus parcelas con respecto a calles y terrenos laterales.

7. Condiciones de ornato:

Se recomienda la utilización de materiales y técnicas constructivas contemporáneas que expresen las necesidades y el funcionamiento de los procesos productivos y que tengan un fácil mantenimiento.

Los elementos anunciadores de las actividades y exposiciones comerciales podrán situarse en las bandas de retranqueo de las parcelas, siempre que queden completamente dentro de las alineaciones de éstas y permitan, en su caso, la circulación interior de los vehículos de emergencia.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Todos los proyectos de obras de urbanización, edificación y actividad desarrollados en esta zona incorporarán un anejo donde se detallarán las medidas adoptadas para reducir los consumos de la actividad y las emisiones a la atmósfera; en él se incluirá el cálculo del ahorro y la reducción de emisiones que resulten de las soluciones técnicas adoptadas. Así mismo se acreditará que el ruido, las vibraciones y los humos y gases emitidos no causan efectos ambientales desfavorables sobre las áreas próximas de la ciudad ni empeoran las condiciones del propio polígono.

Con este fin, se justificará el uso de las fuentes de energía menos contaminantes y más eficaces para cada proceso, y se intentará reducir el consumo de energía mediante procesos de recuperación de los residuos energéticos (humos, vapores...) y de producción propia (cogeneración, turbinas, paneles solares térmicos y fotovoltaicos...) En particular, se aprovechará al máximo la iluminación natural de los espacios de trabajo y, cuando sea viable, se utilizarán las cubiertas de los edificios como soportes de placas solares térmicas para la producción de agua caliente y placas fotovoltaicas para la producción de energía eléctrica.

Se recomienda que las asociaciones de empresarios de cada polígono promuevan la constitución de comunidades energéticas locales que aprovechen para la producción de energía tanto las cubiertas de las construcciones como los excedentes de sus actividades u otros recursos que sean procedentes, y dispongan las instalaciones precisas para el almacenamiento, la distribución y, si es posible, la exportación de energía a ámbitos exteriores.

Cuando disponga estas instalaciones el Ayuntamiento, utilizando cubiertas de equipamientos municipales, marquesinas sobre espacios libres u otros soportes, podrá suministrar energía a las empresas interesadas en los términos que establezca la ordenanza correspondiente.

Se contemplará así mismo el uso más eficiente del agua y se reducirá su consumo empleando la cantidad mínima y la calidad adecuada a cada proceso, y recuperando aguas para segundos usos mediante técnicas de depuración o reciclado del agua de refrigeración.

Se promoverá también la recogida selectiva, la gestión, el tratamiento y la reutilización de los residuos producidos por cada empresa, ya en sus propios procesos de fabricación, ya en coordinación con el resto de empresas del polígono o de otros polígonos vecinos, con el fin de reducir al máximo posible la emisión global.

ARTÍCULO 4.2.21. ZONA A-6 GRADO 2. MANZANAS INDUSTRIALES COMPACTAS

1. Tipo de edificación:

Se incluyen naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; edificios productivos compactos desarrollados en varias plantas, agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, edificios entre medianeras y otros análogos, así como el modelo de naves con edificios representativos frontales que es dominante en el grado 1.

2. Edificios multiempresariales:

Igual que en A6, grado 1.º.

3. Parcela mínima:

1.000 m².

4. Condiciones de posición:

Las nuevas construcciones respetarán los siguientes retranqueos, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen dimensiones mayores:

— 10 m a vial y 5 a otros linderos.

Las bandas de suelo no edificadas exigidas por los retranqueos mínimos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Se permiten las agrupaciones de edificios industriales de nueva construcción entre medianeras (naves nido), con arreglo a las condiciones generales de la zona A-6.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2,6 y 7 de estas normas. Cuando entienda que las dimensiones de los solares así lo exigen, podrá condicionar la parcelación o la edificación a la aprobación de un estudio de detalle que suprima los retranqueos mutuos entre dos o más parcelas.

5. Condiciones de dimensión y aprovechamiento:

5.1. Ocupación sobre parcela neta:

90%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Sólo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

5.2. Altura máxima:

La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la actividad.

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

1'20 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

Cuando lo exija la actividad proyectada, el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 2.º, la construcción de edificios que alcancen una edificabilidad de 1'80 m²/m², compensando el propietario el incremento con respecto al límite genérico con una cantidad en metálico, que se abonará al Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas.

6. Cerramientos:

Igual que en A6, grado 1.º.

7. Condiciones de ornato:

Igual que en A6, grado 1.º.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Igual que en A6, grado 1.º.

CAPÍTULO 4.3**CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA Y PEÑAFLORES)****ARTÍCULO 4.3.1. DEFINICIONES Y ZONAS DE REGULACIÓN**

Sin perjuicio de la protección que se derive de las prescripciones contenidas en la ley 3/1999, de 10 de marzo, del patrimonio cultural aragonés, el plan general ordena como conjuntos urbanos caracterizados los ámbitos del suelo urbano donde concurren valores específicos de orden ambiental y cultural, y cuyos procesos formativos dieron lugar a una morfología urbanística y una tipología de la edificación características, que deben condicionar las transformaciones que les afecten en lo sucesivo.

A efectos de su regulación, se contemplan las siguientes categorías de conjuntos urbanos caracterizados:

- A) Zona B: Corresponde al área central de la ciudad, situada entre el Ebro y el recinto de los Sitios, que comprende la fundación romana, los ensanches medievales, incluyendo el núcleo primitivo del Arrabal, y los ensanches decimonónicos y subsiguientes que se desarrollaron en el interior de la cerca de ladrillo cristiano-medieval.

En este ámbito, afectado por incoación de expediente de delimitación como conjunto histórico, serán de aplicación las disposiciones contenidas al respecto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se incluye también en la zona B el recinto de la Cartuja de la Concepción.

- B) Zona C: Corresponde a los conjuntos urbanos de la ciudad contemporánea que reúnen específicos valores ambientales y que son representativos de tipos de edificación residencial y de agrupación urbana característicos de su época.
- C) Núcleos antiguos de los barrios rurales de Monzalbarba y Peñaflores. Se regulan mediante las normas generales de la zona A-1, grado 4.º, complementadas mediante ordenanzas especiales.

SECCIÓN PRIMERA: ZONA B (CIUDAD HISTÓRICA). DIVISIÓN EN SUBZONAS Y GRADOS**ARTÍCULO 4.3.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN EN LA ZONA B (CIUDAD HISTÓRICA)**

Son fines de la ordenación de la zona B:

- A) Conservar el patrimonio histórico, urbano y arquitectónico del ámbito, entendiendo como tal no sólo los monumentos de indiscutible valor, sino cuantos elementos sean exponente de una determinada época, favorezcan la comprensión de la historia de la ciudad o caractericen el ambiente y la imagen urbana.
- B) Regular la renovación en las áreas más degradadas del tejido urbano, mediante la sustitución de edificios sin valor cultural ni funcional y la remodelación localizada de la estructura urbana y edificatoria, para esponjar el tejido urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de los existentes, de acuerdo con la estructura morfológica histórica.
- C) Mejorar las dotaciones de carácter local, mediante la recuperación como contenedores de edificios de interés o por operaciones de remodelación.
- D) Regular la rehabilitación del patrimonio inmobiliario para su uso residencial o de equipamiento colectivo.
- E) Dictar normas para la renovación de la edificación que, dentro de la sencillez y del respeto y armonía con lo existente, eviten prácticas inmeditadas o inculcadas, aun revestidas de formalismos pretendidamente historicistas, y favorezcan que el área siga siendo un conjunto arquitectónico vivo, capaz de integrar construcciones contemporáneas.
- F) Evitar una mayor ruptura del equilibrio tradicional entre residencia, actividades comerciales, establecimientos públicos y pequeña industria que es característico de la ciudad preindustrial, limitando la prosecución de la tendencia a expulsar las actividades residenciales por efecto de la presión de los usos terciarios.
- G) Impulsar el valor social, arquitectónico y económico de la ciudad antigua, devolviendo a todas sus partes su atractivo residencial y su eficacia funcional, y manteniendo su significado institucional, representativo y cultural dentro de la capital.

A efectos de su regulación, la zona B se divide en las subzonas y los grados que definen en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 4.3.3. SUBZONA B1 (CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICATORIA)

1. Corresponde a áreas en que el proceso de transformación opera a través de la sustitución o rehabilitación de edificios de viviendas.
2. El tipo de edificación predominante es el de edificios entre medianeras con fachada alineada con la calle, formando manzanas cerradas con espacios libres de parcela en su interior, bien agregados para conformar un patio de manzana, o bien en forma de

patios de parcela disgregados. Entremezclados con los edificios característicos, existen edificios singulares por su arquitectura, tipología o función, y por su pervivencia dentro de tejidos históricos actualmente transformados.

3. La regulación urbanística persigue la preservación de edificios de interés mediante el catálogo y su normativa, y la integración de la nueva edificación en el ambiente de la zona, mediante sus normas específicas, acordes con las características de los vias y de los edificios de su entorno.

Atendiendo a la existencia de áreas con características morfológicas homogéneas, producidas por el proceso histórico que dio lugar a su aparición y transformación, se establecen los grados siguientes:

a) Grado 1 (Casco antiguo):

Comprende las áreas de origen más remoto, en las que se pueden identificar permanencias de formas urbanas y edificios correspondientes a distintas épocas y culturas, extendidas desde la fundación romana de la ciudad hasta las renovaciones contemporáneas, pasando por las transformaciones visigóticas e islámicas, las ampliaciones y reformas cristiano-medievales, las implantaciones de arquitectura civil y religiosa del Renacimiento y el Barroco, y las rectificaciones y aperturas modernas.

En el ámbito calificado como B1, grado 1 dentro del área de referencia 3, «Zamoray-Pignatelli», que se delimita en los planos de calificación y regulación del suelo y de Centro histórico, las normas urbanísticas del plan general se completan con las del plan especial de protección y mejora aprobado el 27 de junio de 2002, reproducidas en el anejo IV de estas normas (tomo 14).

b) Grado 2 (Vías perimetrales y aperturas):

Comprende las áreas cuyo proceso de formación siguió a las aperturas viarias realizadas en el tejido del Casco antiguo o en las zonas no edificadas del recinto medieval, o bien a la sustitución de los recintos defensivos por vías de ronda; todas estas vías desempeñan actualmente funciones de colectores de tráfico. En algunas de ellas, como la calle de Alfonso I, puede identificarse un código compositivo unitario en la ordenación de fachadas que da a la arquitectura una escala urbana y la hace representativa del reglamentismo academicista del último tercio del siglo XIX; en otras, destaca la uniformidad y la ponderación de la arquitectura, y en las restantes, aun con una pronunciada heterogeneidad, es precisamente el modo de confrontarse, unas junto a otras, arquitecturas procedentes de diversos periodos históricos, lo que el plan pretende preservar.

c) Grado 3 (Ensanches decimonónicos):

Corresponde a las áreas cuyo tejido actual se deriva de trazados planificados, caracterizadas por la regularidad geométrica de éste y por una uniformidad aún apreciable en el código compositivo y en el lenguaje formal de los edificios. Comprende el entorno del denominado Salón de Santa Engracia (entorno del paseo de la Independencia) y la parcelación de la Huerta de Santa Engracia (entorno de la plaza de los Sitios).

ARTÍCULO 4.3.4. SUBZONA B2 (REMDELACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA)

Corresponde a ámbitos en los que el proceso de transformación no opera por sustitución paulatina de los edificios de viviendas, sino que abarca áreas completas con distinto grado de intensidad. En éste grado se distinguen:

- a) Áreas que han sido sometidas a procesos conjuntos de renovación urbana en plazos relativamente cortos, y aún pendientes de completar, pero con una incidencia de tal magnitud que hoy es imposible recuperar la fisonomía tradicional.

Comprende los ámbitos de renovación de la plaza de Aragón y del sector de San Ildefonso (entorno de la avenida del César Augusto).

- b) Áreas sometidas a transformaciones aisladas, en las que la estructura urbana primitiva es obsoleta e irrecuperable, pero donde se considera posible una regeneración a través de una figura de planeamiento de desarrollo.

Comprende un conjunto de ámbitos de desarrollo del plan general ya iniciado al amparo de figuras de planeamiento recogido (PR) en esta revisión:

- Plaza de San Bruno (U-1/2).
- Entorno del Edificio Pignatelli.
- Puerta Cinegia.
- Plaza de San Antón.
- Calles de Predicadores y Aben Aire.
- Calle de Galo Ponte y plaza del Ecce Homo (U-1/1).
- Calles de Mayoral y San Blas.

El régimen aplicable es el de las áreas de planeamiento recogido, que se expone en el capítulo 3.3.

ARTÍCULO 4.3.5. SUBZONA B3

Corresponde al recinto de la Cartuja de la Concepción y su entorno. La regulación del recinto está contenida en el correspondiente plan especial de protección, que se incorpora como planeamiento recogido (PR). La regulación de su entorno se contiene en estas normas urbanísticas.

ARTÍCULO 4.3.6. SUBZONA B4

Corresponde a los bloques aislados construidos en el paseo de María Agustín, entre el edificio Pignatelli, el museo Pablo Serrano y la Jefatura Superior de Policía. De acuerdo con sus características morfológicas, se establece una regulación de este ámbito concordante con la zona A2, grado 3.º, previéndose que, en caso de renovación de la edificación, se formule un plan especial para la reordenación urbanística del conjunto, de acuerdo con las condiciones generales de la zona B.

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES COMUNES A LOS GRADOS 1.º, 2.º Y 3.º DE LA ZONA B**ARTÍCULO 4.3.7. CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

1. No se establecen dimensiones mínimas para las parcelas existentes.
2. A efectos de segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes, mientras no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:
 - a) No se permitirá la segregación de parcelas cuando produzca lotes de superficie o forma inadecuados para soportar edificios normales destinados al uso dominante y acordes con toda la normativa vigente cuando se solicite la licencia, ni longitudes de fachada manifiestamente inferiores a las que sean características de la subzona y el grado a que pertenezcan, en relación con su entorno. Como referencia para establecer las longitudes características, se tomarán las de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico de dicho entorno que pertenezcan a análoga tipología. En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas con menos de 90 m² de superficie o 4'50 m de longitud de fachada..
 - b) En áreas de la ciudad histórica originadas por proyectos unitarios en los que la parcelación hubiera tenido una función determinante, las nuevas parcelaciones considerarán las características geométricas originales y, cuando sea posible, tenderán a recuperar su modulación. Esta condición deberá justificarse en los proyectos de segregación o división de parcelas situados en la zona B, respetándose las siguientes condiciones particulares:
 - En parcelas con fachada al paseo de la Independencia no se admitirán parcelaciones cuyas longitudes de fachada no comprendan tramos completos de los arcos existentes.
 - En la calle de Alfonso I, no se admitirá la división de las parcelas actuales.
 - En el barrio de San Pablo (Echegaray y Caballero-César Augusto-Pignatelli-Santa Inés) y en la zona de «los callizos» comprendida entre la calle de San Miguel y el Coso (desde Amar y Borbón a Comandante Repollés), los proyectos de parcelación incluirán un documento de análisis de las características parcelarias de la manzana en que se sitúen, y se atenderán a los módulos originales (aproximadamente 6 por 25 m en San Pablo y 5 por 16-21 m en San Miguel) o procederán según los mecanismos históricos de agregación de módulos o semimódulos completos. No se admitirán parcelaciones que produzcan lotes con longitud de fachada inferior a la del módulo primitivo descrito.
 - c) Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado a), las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características. Cuando los edificios se sitúen en las áreas de San Pablo y San Miguel

mencionadas en el apartado b), la división compositiva no contemplará tramos de longitud superior al doble del módulo primitivo, justificándose esa remisión en el correspondiente estudio de inserción ambiental. Esta fragmentación no se limitará al tratamiento superficial de las fachadas, sino que afectará a todos los elementos aparentes del edificio, incluyendo en su caso los estructurales. Se tendrá especial cuidado en no introducir elementos gratuitos o pintoresquistas para diferenciar los tramos de composición, sino aquellos que efectivamente diferencien los distintos edificios en el frente de calle en que se emplace la promoción, preservando su ritmo compositivo general.

- d) Estas normas no son de aplicación en la subzona B-2 (remodelación), en los suelos destinados a equipamientos públicos ni en las áreas de intervención a desarrollar en planes especiales, que deberán establecer su propia ordenación de fachadas.

ARTÍCULO 4.3.8. CONDICIONES DE POSICIÓN

1. Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial. En las manzanas en que así se establece en estas normas, la edificación se ajustará también a las alineaciones interiores señaladas.

En ambos casos, la norma será vinculante para la planta baja de los edificios, sin perjuicio de que en sus plantas alzadas pudieran admitirse planos de fachada retrados en supuestos excepcionales, compatibles con estas normas y justificados a juicio de la comisión de patrimonio cultural. En particular, se podrá permitir retrasar el frente en las plantas añadidas a inmuebles catalogados, con materiales diferenciados y aspecto neutro, de forma que la fachada protegida, con sus proporciones, materiales, alero, etc., mantenga su autonomía formal y no se vea distorsionada por una ampliación en su mismo plano.

En ningún caso podrán alterarse las alineaciones de vial con el fin de lograr fachadas comprendidas en un mismo plano en los supuestos de agregaciones de parcelas u otros análogos.

Tampoco se permitirán retranqueos con respecto a la alineación de vial en la planta baja, con excepción de los requeridos para resolver la entrada a los estacionamientos y a los locales comerciales comprendidos en el edificio, ello de acuerdo con la normativa vigente en materia de accesos a garajes y de evacuación de locales.

Solamente se permitirán los retranqueos frontales que prevean, con la justificación debida, los planes especiales de las áreas de ordenación, cuando sean compatibles con las características del tejido urbano.

2. Se permiten retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores que lo exijan. Previo informe de la propuesta de intervención por el órgano competente en materia de protección del patrimonio, se permitirán también, o podrán imponerse, retranqueos laterales tratados como fachadas para resolver situaciones medianeras o colindancias con tipos de edificación singulares, tales como edificios catalogados exentos, equipamientos, iglesias, etc.

3. En las manzanas que no se ordenen mediante alineaciones interiores, las edificaciones dispondrán en todo caso de un retranqueo a los linderos posteriores en sus

plantas alzadas, a fin de formar el patio de manzana mediante acumulación de los espacios libres resultantes. Estos se situarán en forma concordante con la disposición que presente el patio de manzana como consecuencia de los edificios ya construidos.

En el caso de manzanas estrechas que no permitan la formación de patio de manzana, y que presenten una disposición consolidada por edificios ya construidos, la edificación se situará en forma concordante con ella; en disposiciones no consolidadas o casos dudosos, se resolverá mediante estudios de detalle.

ARTÍCULO 4.3.9. CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO

1. Altura:

Vendrá determinada por el número de plantas, incluida la baja, que figura en los planos de ordenación.

Dicha determinación corresponde al número de plantas máximo y mínimo. En consecuencia, no se autorizará la construcción de edificios de nueva planta que lo superen ni que no lleguen a él, salvo lo dispuesto en los artículos 3.2.14 y 3.2.16 en relación con la elevación de la altura para propiciar la conservación de restos arqueológicos y edificios catalogados.

2. Sección característica:

En tanto no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:

- a) La altura en metros correspondiente al número de plantas expresado en los planos de ordenación procurará la mayor armonía con los edificios colindantes. Para resolver el remate de la fachada del nuevo edificio, se tendrá en cuenta también el que tengan las construcciones aledañas (antepecho, alero, cornisa, etc.) Cuando se trate de edificios colindantes con mayor elevación que la permitida por el plan, la dimensión en altura y el remate de fachada del nuevo edificio tenderán a suavizar el efecto visual de las medianeras.
- b) La dimensión y la composición de la planta baja en fachada mantendrán la armonía con los edificios colindantes; la composición y altura de las plantas intermedias se regirá por los criterios formales contenidos en las presentes normas y por los requerimientos del ajuste métrico establecido, sin que la altura libre pueda ser inferior a 2,50 m.
- c) Los proyectos, anteproyectos y estudios previos de edificación deberán contener junto con la fachada y sección característica del edificio, la documentación justificativa de su ajuste y diseño, con los datos de los edificios colindantes que se estimen necesarios para su determinación.

3. Edificabilidad:

Se aplicará en cada caso las normas de la subzona y el grado correspondientes.

4. Fondo mínimo:

Se establece con carácter general un fondo mínimo edificable de 7'50 m en toda la longitud de fachada de la parcela. Su aplicación se regirá por las mismas nor-

mas establecidas con carácter general para la zona A-1, salvo lo expresado en el párrafo siguiente.

En las parcelas que se acojan a la norma de fondo mínimo, la edificabilidad quedará definida por el número de plantas dado por el plan y por la superficie resultante de la aplicación del fondo mínimo a las plantas alzadas, más la totalidad de la planta baja.

Dado que en la zona B las alturas son obligatorias, la aplicación del fondo mínimo no estará sujeta a los mecanismos previstos en el artículo 1.2.5 de estas normas, con independencia de que el Ayuntamiento pueda exigir la agrupación con fincas colindantes sin edificar cuando así se obvie la necesidad de habilitación de esta norma o se disminuya su incidencia.

5. Edificaciones sobre suelos con diferente calificación:

Serán aplicables en la zona B las disposiciones establecidas para las zonas A-1 en el artículo 4.1.7 de estas normas.

ARTÍCULO 4.3.10. CONDICIONES DE USO

Además de las generales del plan y de la limitación de superficie edificada destinada a usos terciarios en las áreas de referencia 1, 4 y 5, que se contiene en el artículo 2.6.10 de estas normas, se considerarán las siguientes limitaciones:

1. Uso principal: Vivienda colectiva.
2. Usos compatibles y complementarios:
 - A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.
 - B) Residencia comunitaria y hotelero:
 - En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.
 - En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

Dentro de la zona B2, en el sector de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón se admiten en situación (b) los establecimientos cuya superficie supere los 500 m², siempre que se trate de edificios existentes y que la superficie de este uso resulte de la reducción de usos distintos de la vivienda que estén en funcionamiento, con las debidas autorizaciones, al menos desde 5 años antes. En este caso, además de satisfacerse la condición expresada en el apartado 3 de este artículo, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las dedicadas a los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.
 - En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.
 - C) Industrias, talleres y almacenes:
 - En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
 - Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
 - En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
 - No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.
- D) Comercial:
- En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.
 - En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.
 - En situación c), en plantas semisótano y superiores.
 - En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.
- En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.
- E) Oficinas:
- En situación a) solamente se admiten:
 - despachos profesionales en la vivienda del titular, y
 - oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.
 - En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.
- Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.
- F) Recreativos:
- Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.
- El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.
- Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.
- G) Equipamientos y servicios:
- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
 - En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.
 - En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.
- H) Edificios de estacionamiento:
- En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas, con las especialidades que se indican para la Ciudad Histórica.
3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.
- Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.
- ARTÍCULO 4.3.11. CONDICIONES DE ORNATO**
1. Para adecuar la nueva edificación al ambiente de la ciudad de origen preindustrial, donde predomina la imagen característica de la edificación residencial de la segunda mitad del siglo XIX, se establecen las siguientes características genéricas de composición:
- a) Como norma, en la edificación residencial y, en general, no perteneciente al equipamiento urbano, prevalecerá la homogeneidad ambiental, sin exclusión de las prácticas arquitectónicas contemporáneas. Los proyectos de rehabilitación o construcción de edificios de nueva planta procurarán la continuidad volumétrica y compositiva, interpretando los elementos y criterios formales de la edificación tradicional próxima, con atención preferente a la catalogada, y tendiendo hacia la sencillez y la contención en los repertorios constructivos y decorativos.
 - b) Las fachadas se tratarán como paramentos continuos y planos, sin vuelos cerrados –salvo miradores, en los casos en que se permitan– ni retranqueos con respecto a la alineación de vial, a cuyo paramento continuo se añaden huecos, cuerpos volados, elementos ornamentales, etc. La comisión de patri-

monio cultural competente podrá autorizar planos de fachada retranqueados por encima de la planta baja cuando estime que así se verifica una mejor adecuación a las construcciones preexistentes o a las condiciones de entorno.

Se entenderá por miradores aquellos vuelos cerrados antepuestos a la fachada del edificio, cerrados predominantemente mediante elementos de carpintería y de cerrajería. Salvo que, en situaciones especiales de entorno, disponga otra cosa el órgano competente en materia de protección del patrimonio, en la zona B sólo se admitirán con carácter general miradores que cumplan las siguientes condiciones:

- En el grado 1, sólo se admitirán miradores excepcionalmente, siempre que en la misma calle ya exista un número suficientemente elevado de ellos como para considerarlos un elemento característico de su paisaje urbano tradicional. En este caso, se respetarán las mismas reglas de diseño que se indican para el grado 2.
- En el grado 2, sólo se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:
 - Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada.
 - El vuelo máximo del mirador no será mayor de 0'90 m ni de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
 - La longitud de cada mirador en su contacto con el plano de fachada no podrá superar 2'10 m ni una longitud igual a la anchura del vano que abra hacia ellos más 0'45 m por cada lado.
 - La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.
 - Los paramentos verticales del mirador serán acristalados en toda su superficie, y carecerán por completo de elementos de fábrica, ni siquiera en esquinas o antepechos. No se admitirán antepechos formados por superficies continuas de madera.
 - No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería.
- En el grado 3, se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:
 - Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada o será la prolongación hacia el exterior de una sola habitación o de dos contiguas.
 - El vuelo máximo del mirador no será mayor de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
 - La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.

- Los paramentos del mirador serán predominantemente acristalados, si bien podrán constituirse con elementos de fábrica en las esquinas y en antepechos. La suma de la altura del antepecho de fábrica con el canto del forjado y, en su caso, el frente del dintel del mirador inferior no superará una dimensión de 1'20 m.
 - No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería o con un antepecho que, en unión del canto del forjado y el dintel del mirador interior, satisfaga la condición expresada en el párrafo anterior.
- b) En las calles de la ciudad histórica prevalecerá la composición por yuxtaposición de estratos verticales, expresada en la multiplicación de accesos en las plantas bajas, la partición de las fachadas o la proporción y alineación vertical de los huecos. La composición de vanos de fachada se atenderá a ritmos constantes, sujetándose su posición y dimensión a esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, no sólo determinados por la correspondencia con la distribución interior del edificio, sino también por las características del entorno urbano, admitido que, en última instancia, la referencia compositiva no puede ser cada edificio aislado sino el espacio urbano del que forme parte.
 - c) Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico en el entorno; en ningún caso la relación entre llenos y vacíos será inferior a 1, sin considerar en el cálculo los miradores que pudieran disponerse; sólo se admitirán soluciones diferentes en casos excepcionales, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. En particular, se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.
 - d) El ritmo vertical logrado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores se completará en sentido horizontal con el tratamiento diferenciado de los materiales de acabado y la composición de huecos en la planta baja y el entre-suelo, si lo hay. Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente, que, en la superficie de dicha planta baja, no será menor de 0'50, salvo que se trate de situaciones singulares en las que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. Se mantendrán las ordenaciones de soportales existentes.
 - e) Se dispondrán aleros, cornisas o elementos análogos de remate de las fachadas en su encuentro con las cubiertas, que armonicen con las soluciones empleadas en el frente de fachada urbana en que se integre cada edificio.
 - f) En las plazas, podrá acentuarse el ritmo de composición horizontal en relación con el vertical, con el fin de aumentar la sensación de reposo y, si procediera, de homogeneidad.

- g) Las cubiertas se resolverán con volúmenes acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, que se admitirán solamente cuando así lo indique la normativa específica o, en casos singulares, cuando lo autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio. Cuando las cubiertas planas se prevean o admitan en planes de desarrollo aprobados antes del 13 de junio de 2001, la comisión de patrimonio competente valorará su utilización en cada proyecto de edificación y podrá exigir el empleo de otro tipo de cubiertas si lo considera más adecuado.
- h) Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta; a tal efecto, no se admitirán faldones antepuestos a terrazas con longitud inferior a 3 m.
- i) Se dará un tratamiento diferenciado a los chaflanes de las plazas, cuando estén previstos por el plan.
- j) Los materiales elegidos tenderán a la mejor integración del edificio en su entorno, tanto por su color como por su textura y expresividad. Se prohíben los sucedáneos e imitaciones, salvo que éstas respondan a técnicas de larga tradición histórica, y las soluciones constructivas manifiestamente engañosas, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional, chapados pétreos de delgadez evidente o con piedras impropias de la tradición local, falsos dinteles a sardinel y arcos ornamentales cuyo despiece sea incompatible con la exigencia estática de los elementos imitados, imitaciones mediante pintura de aparejos de fábrica, etc.

Cuando se utilice ladrillo visto, se elegirán los tonos tradicionalmente dominantes en el entorno urbano. Los revocos visibles desde la vía pública se realizarán con morteros tradicionales, evitándose el uso de morteros monocapa y otros acabados industriales similares.

Se evitará aplicar a las partes del edificio visibles desde la vía pública ornamentos pretendidamente historicistas que, impropios de una arquitectura contemporánea culta, pudieran juzgarse kitsch. Esto no impedirá la reinterpretación de elementos característicos del entorno cuando su reproducción pueda considerarse anacrónica, ni su reproducción literal en obras de restauración donde esté justificado.

- k) Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como buhardillas, mansardas, cubiertas de pizarra, de teja negra o de teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc. Solamente se autorizarán soluciones como las señaladas en edificios y áreas urbanas cuyas peculiaridades arquitectónicas lo recomienden, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio
- l) Se prohíben las cubiertas de placas de fibrocemento o materiales plásticos, las balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, los alicatados en fachada, los paramentos de ladrillo con apariencia o color no tradicional en la zona o de bloque de hormigón común, las carpinterías de aluminio anodizado

o con brillo metálico, los enfoscados de rugosidad excesiva, los acabados con pinturas en colores estridentes y cuantos materiales y disposiciones constructivas no se atengan al decoro mínimo exigible a la escena urbana.

- m) En toda la zona B del plan general se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.18 de estas normas a propósito de la elección de colores para fachadas, zócalos, recercados, ornamentos, carpinterías y cerrajerías, tanto en edificios nuevos como rehabilitados.
- n) De acuerdo con lo establecido con carácter general para los conjuntos históricos por la ley del patrimonio cultural aragonés, podrá exigirse el mantenimiento total o parcial de los elementos materiales que configuran la envolvente visible de un edificio situado en la zona B, aun cuando el inmueble no esté catalogado individualmente, si se entiende preciso para mantener los valores ambientales protegidos

2. Las condiciones generales de ornato que se han expuesto para la zona B no serán de aplicación a los edificios destinados a equipamiento, cuya composición podrá ser más libre en atención a su singularidad urbanística.

3. Las condiciones generales de ornato podrán ser modificadas razonadamente en el caso en que, al amparo de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio cultural, se redacte un plan especial de protección de la Ciudad Histórica o de alguna de las áreas morfológicas homogéneas que la integran (ciudad romana, ensanches medievales, ensanches decimonónicos...)

ARTÍCULO 4.3.12. ESTUDIOS DE INSERCIÓN AMBIENTAL

1. En la zona B, los proyectos de nueva edificación o de ampliación de los edificios, o en su caso las propuestas de intervención a que hace referencia el artículo 3.2.23 de estas normas, incluirán un estudio de inserción ambiental para acreditar la coherencia con las características arquitectónicas del entorno, el adecuado encuentro con las construcciones vecinas y el mantenimiento del ambiente en cuanto a composición de fachadas, huecos, cubiertas, tratamiento de medianeras, materiales, técnicas constructivas y colores.

2. En calles, dichos estudios considerarán al menos las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde la vía pública de los edificios laterales y de los enfrentados, al menos hasta los cruces con las vías transversales más próximas.

En plazas, se considerará su perímetro completo.

En todos los casos, se tendrá en cuenta la relación visual con elementos próximos de interés monumental o arquitectónico.

Si el Ayuntamiento lo estima preciso, podrá requerir una ampliación del ámbito o un mayor detalle en el contenido de un estudio.

A partir de él, el proyecto extraerá las condiciones dominantes de la edificación, a las que deberá someterse la construcción propuesta.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS Y GRADOS**ARTÍCULO 4.3.13. SUBZONA B-1, GRADO 1: CONDICIONES ESPECÍFICAS**

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

- En plantas sótano, semisótano y baja: 100%.
- En plantas alzadas: 75%.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado, acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, en los siguientes supuestos:

- En calles de anchura inferior a 10 m, en edificios de altura igual a tres plantas (B+2), sin contar el ático. En edificios de cuatro o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.
- En calles de anchura igual o superior a 10 m, en edificios de altura igual a cuatro plantas (B + 3), sin contar el ático. En edificios de cinco o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.
- En las manzanas en las que se representan gráficamente patios libres interiores, conforme a lo expuesto en el apartado segundo de este artículo.

c) Índice de edificabilidad:

- En calles de anchura inferior a 10 m: 3,15 m²/m².
- En calles de anchura igual o superior a 10 m: 3,75 m²/m².
- En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.10 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

2. En las manzanas en las que se representan gráficamente patios libres interiores en los planos de regulación del centro histórico (*B1/1), la ocupación máxima será del 70% en las plantas de semisótano, baja y alzadas, sin que se altere la edificabilidad establecida con carácter general. Se permiten áticos retranqueados, con las condiciones generales expresadas en el artículo 2.2.31 de estas normas, sobre la altura máxima señalada en los planos.

ARTÍCULO 4.3.14. SUBZONA B-1, GRADO 2: CONDICIONES ESPECÍFICAS

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

- En plantas sótano, semisótano y baja: 100%.
- En plantas alzadas: 75%.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado, acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, sobre la altura de B+3, señalada en los planos de regulación del suelo. En edificios de cinco (B+4) o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.

c) Índice de edificabilidad:

- En calles de anchura igual o inferior a 15 m: 3,75 m²/m².
- En calles de anchura superior a 15 m: 4,00 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.10 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

ARTÍCULO 4.3.15. SUBZONA B-1, GRADO 3: CONDICIONES ESPECÍFICAS

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

- En plantas sótano, semisótano y baja: 100%.
- En plantas alzadas: 75%.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, en calles de anchura igual o inferior a 10 m, cuando el edificio tenga una altura igual a cuatro plantas (B+3), sin contar el ático.

En calles de anchura superior a 10 m, no se permiten áticos retranqueados.

c) Índice de edificabilidad:

- En calles de anchura igual o inferior a 10 m: 3,50 m²/m².
- En calles de anchura superior a 10 m y menor o igual de 15: 4,00 m²/m².
- En calles de anchura superior a 15 m: 5,00 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.10 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

ARTÍCULO 4.3.16. SUBZONA B-2: PLAZA DE ARAGÓN

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

- a) Los fondos y las alturas serán los expresados en los planos de regulación del centro histórico.

Mediante estudios de detalle, se permite la modificación de las líneas de fondo manteniendo constante la superficie edificable de cada planta.

b) Sección característica:

Se respetará la ordenación existente de soportales, debiéndose atener a ella las dimensiones y el diseño de los que se reconstruyan o construyan de nueva planta.

En las plantas baja y primera se permite la ocupación total de la superficie neta, exceptuada la superficie afectada por los soportales. En planta de sótano se permite la ocupación total de la superficie neta, siempre que el trasdós de su forjado de techo en la zona de los soportales no sobrepase la rasante de la acera.

La altura mínima de las restantes plantas será de 3 m.

2. Condiciones de ornato:

Las nuevas construcciones que lindan con edificios de mayor altura, deberán disponer de elementos de remate de fachada, tales como antepechos, pórticos, pérgolas, marquesinas u otros análogos, para atemperar visualmente el escalonamiento.

Así mismo, la composición de fachada, y el color, la calidad y la textura de los materiales utilizados serán análogos a los de los edificios existentes.

Las cubiertas serán planas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta, se cerrarán con materiales análogos a los de fachada.

ARTÍCULO 4.3.17. SUBZONA B-2: SECTOR DE SAN ILDEFONSO

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Los fondos y las alturas serán los expresados en los planos de regulación del centro histórico.

Mediante estudios de detalle, se permite la modificación de las líneas de fondo manteniendo constante la superficie edificable de cada planta.

b) En las plantas sótano, semisótano y baja se permite la ocupación total de la superficie neta de la parcela.

ARTÍCULO 4.3.18. SUBZONAS B-2 Y B-3: PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDO POR EL PLAN

La regulación aplicable será la contenida en las respectivas figuras de planeamiento recogido PR), cuyo régimen general se establece en el capítulo 3.3 de estas normas.

La ordenación del recinto de la Cartuja de la Concepción, se regirá por lo dispuesto en el artículo 4.3.5.

ARTÍCULO 4.3.19. SUBZONA B-4: BLOQUES LINEALES EN EL PASEO DE MARÍA AGUSTÍN

1. En tanto permanezca la edificación existente en la actualidad, la regulación aplicable será la establecida por estas normas para la zona A-2, grado 3.º, del suelo urbano consolidado, con las envolventes en planta y las alturas indicadas en los planos.

2. En el caso de que se produjera la desaparición de la edificación actual, su sustitución habría de precederse de la formulación de un plan especial con ámbito igual al de toda la subzona B-4, considerado como un sector a efectos de cálculo del aprovechamiento medio.

El plan especial deberá contener una ordenación acorde con las características morfológicas del conjunto de interés cultural en que se integra. La edificabilidad real máxima a ordenar será de 2 m²/m², aplicada sobre la superficie bruta de los terrenos. Será obligatoria la cesión de los suelos destinados a viales y a espacios libres públicos, que afectará, al menos, al 30 por ciento de la superficie bruta del ámbito.

SECCIÓN CUARTA: ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS**ARTÍCULO 4.3.20. DIVISIÓN EN GRADOS**

Los conjuntos urbanos comprendidos en la zona C se clasifican en dos grados según las medidas de conservación previstas por el plan:

- Grado 1: Conservación de la edificación existente.
- Grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales. Dentro de este grado se distinguen los siguientes ámbitos:
 - a) Áreas de edificación en hilera.
 - b) Área de edificación aislada (paseo de Ruiseñores).

ARTÍCULO 4.3.21. ZONA C, GRADO 1. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Tipo de ordenación:

Se mantienen los tipos de ordenación y edificación actualmente existentes.

2. Condiciones de aprovechamiento:

Se mantienen la edificación y las características de la parcelación actualmente existentes. Sólo se permiten las modificaciones o los aumentos de edificación que se prevén en las ordenanzas especiales incluidas en estas normas.

En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar situadas en conjuntos que no cuenten con una ordenanza específica aneja a las normas, además de la edificación correspondiente a la ordenación original se permitirá la construcción de un anejo independiente destinado a garaje, con una superficie construida máxima de 25 m² y una sola planta. Dicho anejo deberá quedar separado de los edificios residenciales, debiéndose ordenar mediante un estudio de detalle previo a la licencia en el que se acredite la adecuación de la solución a la ordenación.

3. Condiciones arquitectónicas:

Toda intervención sobre la edificación respetará las condiciones particulares expresadas en las fichas del catálogo de bienes inmuebles y conjuntos de interés. En los conjuntos que no cuenten con una ordenanza especial aneja a estas normas, se aplicarán los siguientes criterios generales, que podrá completar en cada caso la ficha correspondiente del catálogo de conjuntos de interés:

- a) Se mantendrán los volúmenes originales de los edificios, sin más incrementos que los indicados expresamente en este artículo y los imprescindibles para satisfacer las debidas condiciones constructivas, de seguridad y de accesibilidad.

Si, para lograr unos mínimos de aislamiento térmico, el Ayuntamiento considerara necesario revestir exteriormente los edificios, se mantendrá en lo posible su imagen original, eligiendo materiales con los colores y texturas más parecidos y preservando todas las características compositivas de las fachadas (tratamiento diferenciado de plantas baja o última, zócalos, huella de los cantos de forjados, dimensiones de huecos y macizos, recercados, aleros, celosías y otros detalles ornamentales).

- b) Si se contempla la instalación de ascensores y para ello han de disponerse nuevos volúmenes exteriores, éstos se diseñarán como cuerpos claramente añadidos, satisfaciéndose además todas las condiciones expresadas en el artículo 2.2.14 de las normas.
- c) Cuando la zona C1 corresponda a un grupo de viviendas con un único proyecto arquitectónico original, se mantendrá su tratamiento unitario, tanto en la rehabilitación de los elementos existentes como en la adición de otros nuevos. El Ayuntamiento podrá reducir esta condición a las partes de una zona C1 que tuvieran en origen un aspecto exterior homogéneo y diferenciado del resto, o ampliarla a grupos vecinos cuando esté justificado.
- d) La realización de obras que afecten al aspecto exterior de los inmuebles exigirá garantizar la coherencia de todos los que formen el grupo o unidad original homogénea mediante los procedimientos contemplados por el apartado 2 del artículo 2.5.6 de estas normas.

Cuando la actuación contenga determinaciones que requieran un instrumento de mayor rango, el contenido de estos instrumentos podrá incorporarse a un plan especial del grupo, acorde con el apartado 4 de este artículo.

La sustitución de edificios será excepcional y sólo se admitirá en los supuestos indicados en el artículo 3.2.5.2 de las normas, salvo que la ficha catalográfica del conjunto indique un nivel de protección superior al ambiental. En tal caso, los nuevos edificios reproducirán la envolvente del volumen, la composición arquitectónica y los acabados exteriores de los suprimidos, de modo que se mantenga la unidad y coherencia formal de la zona.

4. Perfeccionamiento de la ordenación mediante plan especial:

Mediante un plan especial de reforma interior referido al ámbito completo de una zona C1, la ordenación pormenorizada contenida en los planos de calificación y regulación del suelo podrá completarse o, en su caso, corregirse, de acuerdo con todos o algunos de los siguientes apartados:

- A) Calificación de los viales y espacios libres representados en los planos del plan general como sistema viario público, espacios libres públicos o espacios libres privados, de uso privativo, colectivo o público, de acuerdo con su titularidad real y con su función urbanística.
- B) Ubicación de los ascensores y demás elementos que fueran necesarios para dotar de la debida accesibilidad a los edificios. Cuando sea inevitable afectar porciones de suelo calificadas como sistema local viario por el plan general, incluso fuera del ámbito calificado como C1, o cuya calificación proponga el plan especial, dicha afección no tendrá carácter de modificación de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, a extinguir con el transcurso de 75 años, con la demolición del edificio o con la necesidad que la hubiera motivado.
- C) Previsión de estacionamientos en superficie, en plantas bajas o bajo rasante.
- D) Regulación de las condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc., con satisfacción de las condiciones expresadas en el apartado

do 3 de este artículo, en cuanto a mantenimiento del carácter arquitectónico y la homogeneidad de los grupos.

- E) En el caso de que en el ámbito existan viviendas cuyas superficies sean manifiestamente insuficientes o hayan de reducirse por causa de la instalación de nuevos ascensores, el plan especial podrá contemplar la elevación de la superficie edificable de los bloques correspondientes, en la medida necesaria para que todas las viviendas alcancen una superficie útil mínima de 45 m² o mantengan la misma superficie total que cada vivienda hubiera tenido antes de la reforma, cuando la habilitación de nuevos elementos comunes exigibles de acuerdo con la normativa vigente hubiera obligado a afectarla. En ningún caso podrán suponer estos incrementos un aumento global superior al 10% de la superficie edificada computable legalmente autorizada que hubiera en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del plan general (13 de junio de 2001), ni ampararán aumento del número de viviendas.
- F) Aunque su finalidad no sea la de posibilitar que las viviendas alcancen la superficie útil mínima de 45 m² o mantengan su superficie anterior, se permitirá también el incremento de la superficie edificada computable legalmente autorizada que estuviera consolidada en el momento de la aprobación definitiva del plan general en aplicación del artículo 2.5.5 de las normas urbanísticas, en los apartados relativos a los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones. Estos incrementos estarán sujetos a los límites y las condiciones que se indican en dicho artículo, no considerándose a efectos de la limitación del incremento global de edificabilidad en un 10% de la consolidada que se establecía en el apartado anterior.
- G) El plan especial especificará la ubicación de los incrementos de superficie habitable indicados en los apartados E) y F) de este artículo, quedando condicionada su aprobación al informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.

Cuando la ejecución del proyecto de plan especial implique sobrepasar la superficie edificable consolidada en el momento de la aprobación del plan general por causa del cierre de terrazas o balcones, y siempre que se supere la superficie que puede ganarse en virtud del apartado E) de este artículo, la obtención de licencias quedará condicionada, en las unidades edificatorias donde se dé esa circunstancia, a la obtención por los interesados de la habilitación necesaria por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.3, de las normas del plan general, en los términos expuestos en el artículo 2.5.5.4.

En ningún caso la superficie edificable que rebase la que existiera en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general y hubiera sido debidamente autorizada, podrá considerarse atribuida al suelo donde se sitúan los edificios, de forma que, desaparecidos éstos, el aprovechamiento del suelo volverá a ser la superficie edificada conforme a derecho antes del 13 de junio de 2001.

- H) Estudio económico y financiero, plan de etapas y procedimiento de gestión, considerando el debido reparto equitativo de los costes de la actuación y, en

su caso, de los beneficios debidos a incrementos heterogéneos de la superficie edificable, entre los que no se considerarán aquellos cuya finalidad fuera mantener la superficie útil anterior de viviendas afectadas por la instalación de nuevos ascensores.

- I) División del ámbito en áreas susceptibles de desarrollo mediante proyectos de obras independientes.

5. Condiciones de uso:

- A) Uso principal: Vivienda unifamiliar o colectiva, con arreglo a la tipología de los edificios existentes.
- B) Usos compatibles: Se permiten los siguientes, sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan por ordenanzas especiales:
- a) Residencia comunitaria y hotelero:
- En situaciones a), b) y c) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.
 - En situación d), establecimientos del tipo 2.
- En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.
- b) Industrias, talleres y almacenes:
- En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
 - Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
 - En semisótano y planta baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.
 - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.
 - No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.
- c) Comercial:
- En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.
 - Con acceso independiente, en planta baja.
- d) Oficinas:
- En situación a) solamente se admiten:
 - despachos profesionales en la vivienda del titular, y
 - oficinas en planta baja y primera.
 - En situaciones b) y c), en plantas baja y primera.
 - No se admiten edificios de uso exclusivo, salvo indicación expresa en los planos de regulación.

e) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en planta baja. Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

f) Equipamientos y servicios:

- En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en planta baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.
- En situación b), solamente en planta baja.
- En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y respetando las características tipológicas del ámbito.

6. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

ARTÍCULO 4.3.22. ZONA C, GRADO 2. CONSERVACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y AMBIENTALES: EDIFICACIÓN EN HILERA

1. Tipo de ordenación:

Se mantiene el tipo de ordenación y las características de los tipos de parcelación y edificación existentes. La composición arquitectónica deberá ser concordante con el carácter de aquellos.

2. Condiciones de las parcelas:

A efectos de la segregación y división de fincas existentes, se considerarán como parcelas mínimas las siguientes superficies:

- En la parcelación Rusiñol (área de referencia 9), 85 m².
- En el resto de la zona y grado, 100 m².

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras o de edificación de solares entre medianeras que no alcancen la superficie mínima de parcela, podrán construirse parcelas de superficie inferior.

En las agregaciones de parcelas, los edificios que se construyan o reformen respetarán las características tipológicas de la edificación existente, y la composición de fachada se establecerá en forma concordante con aquella.

3. Condiciones de posición:

Se mantendrá el tipo de edificación existente, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial y sin retranqueos laterales.

Únicamente se admitirá el retranqueo con respecto a la alineación cuando se trate de sustitución de edificios incluidos en hileras cuya fachada se encuentre retranqueada, en cuyo caso la nueva edificación se alineará con las existentes.

Las construcciones accesorias permitidas en planta baja podrán adosarse a los linderos posteriores.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Fondo máximo:

10 m, sin perjuicio de que se cumplan las disposiciones sobre derechos a luces propias, luces rectas de huecos, etc.

4.2. Ocupación de suelo:

La que resulte del fondo máximo, incluso para sótanos y semisótanos. Cuando ésta sea inferior al 60% de la superficie de la parcela, se permitirá ocupar hasta el 60% en planta baja y en las plantas inferiores a ella, situando la diferencia de ocupación fuera del fondo edificable con destino a construcciones accesorias (cuartos trasteros, invernaderos, despensas, aseos, u otras no habitables).

4.3. Altura:

Altura máxima: 2 plantas (B + 1) y 7 m.

La altura de las construcciones accesorias no podrá exceder de 3 m en el punto más alto de su cubierta.

4.4. Edificabilidad:

La que resulte de la aplicación del fondo y altura permitidos.

5. Limitaciones de uso:

Se aplicarán las mismas que en zona C, grado 1.

ARTÍCULO 4.3.23. ZONA C, GRADO 2: CONSERVACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y AMBIENTALES: PASEO DE RUISEÑORES

1. Tipo de ordenación:

La formación de manzanas se ajustará al trazado de las calles principales y secundarias que figuran en los planos de calificación y regulación del suelo.

Solamente se admitirá edificación aislada, retranqueada con respecto a todos sus linderos con arreglo a las alineaciones establecidas por el plan general; se prohíbe la formación de medianerías.

2. Condiciones de posición:

Retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos y en todas las plantas, sobre o bajo la rasante.

El retranqueo mínimo se elevará a 15 m en los linderos con respecto al paseo de Mariano Renovales.

El Ayuntamiento podrá autorizar o exigir la construcción de un nuevo edificio sin retranqueo a un lindero lateral cuando en la parcela colindante haya otro cuya permanencia se presuma y que carezca igualmente de retranqueo. En este caso, si el retranqueo a la calle del edificio vecino es menor del mínimo exigido en los

- dos párrafos anteriores, podrá autorizarse una reducción igual en la nueva construcción. Para ordenar el volumen mediante estas reglas, se aprobará un estudio de detalle del que no podrán resultar nuevas medianeras en altura ni profundidad.
3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:
- 3.1. Ocupación máxima:
- 50% de la superficie neta de la parcela, o bien el resultado de aplicarle a ésta un retranqueo de 3 m en todo su perímetro.
- 3.2. Altura máxima:
- Dos plantas (B+1) y 7 m, medidos desde la rasante final del terreno (una vez terminadas las obras) en la línea de fachada, hasta la cara inferior del forjado de la última planta.
- En las fachadas a las calles la altura se medirá en el punto medio de las fachadas correspondientes. La edificación situada por debajo de dicha cota tendrá carácter de sótano a efectos de las condiciones de uso.
- En los terrenos en pendiente, las construcciones se adaptarán al terreno mediante escalonamientos de altura no superior a una planta (máximo de 2'80 m).
- Los espacios libres de edificación se adaptarán también a la topografía natural del terreno. Solamente se permitirá la excavación o vaciado de la parcela dentro de la superficie de ocupación autorizada por estas normas, debiendo quedar el resto conforme a su configuración natural o con la máxima adaptación a ella; fuera de esa superficie de máxima ocupación, podrá disponerse la rampa de acceso al estacionamiento, siempre y cuando no se cubra con un forjado que se sitúe a cota superior a la rasante del terreno.
- 3.3. Edificabilidad:
- La superficie edificable total será la resultante de las condiciones de ocupación en planta y altura, sin considerar a estos efectos los vuelos admitidos más allá de la ocupación máxima ni el espacio bajo cubierta.
- En el caso de aprovecharse este último o proyectarse vuelos cerrados sobre la franja de 3 m de retranqueo de fachada, su superficie edificable deberá detraerse del límite definido en el párrafo anterior. La reducción de los retranqueos de la edificación por debajo de los 3 m, en aplicación de lo dispuesto en el tercer párrafo de la anterior letra b), no supondrá aumento de la superficie edificable sobre una ocupación teórica que los mantenga en todo el perímetro.
4. Vuelos:
- En las fachadas que den frente a la vía pública, se permiten vuelos de 1'50 m como máximo, sobre el retranqueo de 3 m. No se permiten vuelos sobre las fachadas correspondientes a linderos que no correspondan a alineaciones de vial.
- Como máximo, el 50% de los vuelos podrán ser cerrados.
- La altura mínima de arranque del vuelo, será la del forjado del techo de la planta baja.
5. Patios:
- No se permiten patios interiores. Los patios abiertos a fachada, tendrán 3 m de anchura mínima, y una profundidad máxima igual a vez y media (1'50) la anchura.
6. Condiciones de ornato:
- Los materiales de construcción serán de reconocida durabilidad y calidad, prohibiéndose los simulacros e imitaciones.
- En el paseo de Mariano Renovaes el espacio libre resultante del retranqueo de 15 m con respecto a la alineación tendrá un cerramiento con verja de hierro y zócalo de hormigón o mampostería de 0'50 m de altura máxima.
- El cerramiento de parcelas a las demás calles responderá a un diseño previamente aprobado que se tramitará con la correspondiente licencia de obras.
7. Condiciones de uso:
- Se aplicarán las de la zona A-3 cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de uso exclusivo, y los de la zona A-4 cuando se trate de vivienda unifamiliar.
- Los edificios destinados a usos de equipamientos y servicios se regirán por las condiciones de edificación y uso propias de los sistemas, expresadas en el título octavo de estas normas.
8. En lo no regulado por este artículo, regirán las normas urbanísticas y ordenanzas generales.

CAPÍTULO 4.4**ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN AGRUPACIONES DE DENSIDAD MEDIA, CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ZONA INTENSIVA SUBURBANA EN EL ÁREA DE REFERENCIA 37 (D)****ARTÍCULO 4.4 1. DEFINICIÓN Y TIPO DE ORDENACIÓN**

Corresponde a manzanas situadas en el área de referencia 37, ordenadas en origen por el plan parcial de dicho polígono con edificación intensiva suburbana, en desarrollo del plan general de Zaragoza de 1968. El plan general de 1986 las mantuvo como una zona de planeamiento incorporado en suelo urbano, modificando en parte de ellas las condiciones de ordenación.

La presente revisión las incorpora al suelo urbano consolidado como zona D, adaptando su ordenación a las condiciones generales de regulación de esta clase de suelo.

ARTÍCULO 4.4 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**1. Condiciones de las parcelas:**

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 100 m² de superficie y 10 m de longitud de fachada.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieran edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 m, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 m, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta.

2. Condiciones de posición:

Las de la zona A-1, grado 3.1, manteniendo los retranqueos frontales señalados en los planos de calificación y regulación del suelo.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:**3.1. Ocupación de suelo:**

— Coeficiente de ocupación:

- En la planta de sótano y semisótano se permite el 100%. Cuando los planos de calificación y regulación del suelo señalen retranqueos frontales, en el suelo afectado por ellos no podrá sobresalir en ningún punto el techo de plantas inferiores a la baja sobre la rasante del terreno.

- En la planta baja, se permite el 75%.

- En las plantas alzadas, se permite el 50% en el grado 1 y el 66% en el grado 2.

Se considerará espacio libre de ocupación el afectado por el retranqueo.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo mínimo:

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

Los fondos se medirán desde la alineación de fachada señalada en los planos de calificación y regulación del suelo.

3.2. Alturas:**— Altura máxima:**

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

GRADO 1			
ANCHO DE CALLE	N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
Menor de 6 m	B+2	10'50 m	1'75 m ² /m ²
Mayor de 6 m y menor o igual de 10 m	B+3	13'50 m	2'00 m ² /m ²
Mayor de 10 m y menor de 15 m	B+4	16'50 m	2'50 m ² /m ²
15 m o más	B+4	16'50 m	2'75 m ² /m ²
GRADO 2			
ANCHO DE CALLE	N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
Menor o igual de 10 m	B+2	10'50 m	2'00 m ² /m ²
Mayor de 10 m	B+3	13'50 m	2'70 m ² /m ²

Para la aplicación de la tabla anterior, se considerará la anchura del vial entre alineaciones oficiales, sin añadir los retranqueos de la edificación con respecto a ellas.

— Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

— Alturas de las plantas:

- La altura mínima de la planta baja será de 3'50 m y la máxima de 4'50 m.
- La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 3.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Para ello, se procederá de acuerdo con el procedimiento indicado en el artículo 4.1.10 para la zona A-1, grado 2.

ARTÍCULO 4.4 3. CONDICIONES DE USO

Las mismas que en la zona A-1, grado 3, subgrado 1.º.

CAPÍTULO 4.5**REGULACIONES ESPECIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO****ARTÍCULO 4.5.1. ÁREAS URBANAS FORMADAS CON REGLAS COMPOSITIVAS PROPIAS**

1. En zonas de la ciudad formadas por aplicación de reglas de composición y ornato cuyos resultados determinen todavía la imagen general, la construcción y rehabilitación de los edificios tenderá a ajustarse a dichas condiciones, con las correcciones precisas para adecuarlas a las prácticas arquitectónicas actuales.
2. En los artículos que siguen, se determinan las condiciones añadidas a las comunes de la zona y grado que deberán cumplir los edificios y locales, nuevos o reformados, en determinadas áreas de la ciudad. Sólo se permitirá algún ajuste de las dimensiones indicadas cuando el Ayuntamiento entienda motivadamente que la edificación consolidada en un edificio a reformar o en las parcelas vecinas impide o desaconseja su cumplimiento literal o completo; en caso de duda, prevalecerán las dimensiones que más se aproximen a la ordenanza especial aprobada.

ARTÍCULO 4.5.2. PASEO DE LA INDEPENDENCIA

1. En el paseo de la Independencia, todos los edificios mantendrán en la planta baja y el entresuelo una servidumbre de soportal y unas arcadas de características idénticas a las existentes en la actualidad.

Independientemente de la catalogación de los edificios y aun si éstos hubieran de reconstruirse, se conservarán las arcadas existentes siempre que sean de cantería entera.

Si, por una razón excepcional que el Ayuntamiento entendiera justificada, fuera inevitable reconstruir las arcadas de un edificio, se realizarán en sillería o con aplacados de espesor no menor de 10 cm de piedra de La Puebla de Albortón, Floresta u otra de apariencia análoga y condiciones adecuadas a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio; se tomarán como modelo formal las arcadas de los edificios del lado derecho comprendidos entre la plaza de España y la calle de San Diego, para reproducir tanto sus proporciones como su despiece estereotómico y demás detalles.

2. En la medida de lo posible, toda obra de nueva planta, rehabilitación o reforma de la edificación tenderá a recuperar la ordenada imagen del Paseo anterior a la década de 1950, suprimiendo o mitigando estridencias posteriores.

3. Si se construyera una nueva arcada en la plaza de Aragón, se buscará la entonación con las existentes en este lugar. No se admitirán aplacados de piedra que no tengan un espesor mínimo de 10 cm ni alcancen la debida calidad en cuanto a su estereotomía y detalles.

ARTÍCULO 4.5.3. CALLE DE ALFONSO I

1. En la calle de Alfonso I, se mantendrá en cada manzana una altura de cornisa uniforme de 18 m con respecto a la rasante de la acera, establecida en el punto medio de su frente de fachada. En este lugar, las cotas superiores de los forjados serán de 7'50 m (piso primero o principal), 11'30 (piso segundo) y 14'80 (tercero). Bajo el piso princi-

pal se dispondrán una planta baja de uso comercial y un entresuelo integrado en la composición de aquélla, formando una base compositivamente diferenciada de los pisos residenciales superiores, que en fachada contará con un zócalo de 80 cm de altura. Sobre la línea de cornisa podrán ocuparse 80 cm con la cornisa y otros 90 cm con una balaustrada o elemento de remate análogo, llegándose a un total de 19'70 m.

2. En las fachadas exteriores, los huecos se dispondrán regularmente, con una anchura análoga a la de los existentes en el resto de la calle y similar proporción con los macizos intermedios. El acabado será revocado y pintado, cuando no se trate de edificios rehabilitados de cuyo color original haya constancia, en colores armónicos con los dominantes en el resto de la calle. Se prohíben expresamente:

- a) Los nuevos vuelos cerrados y marquesinas, así como el mantenimiento de las existentes que no estén protegidas por el catálogo de locales comerciales. En edificios de nueva planta, sólo se permitirá la construcción de miradores en los chaflanes y siempre que la comisión de patrimonio los considere armónicos con los existentes en el resto de la calle. Se admitirán los toldos en los locales comerciales de planta baja, con las limitaciones generales.
- b) El uso del ladrillo visto, cuando no provenga del proyecto original del edificio, y de los aplacados sintéticos.
- c) Los antepechos macizos en los balcones.
- d) En general, cualesquiera otros materiales o disposiciones que resulten disonantes del ambiente de la calle, cuya uniformidad arquitectónica se preservará y potenciará en lo posible.

3. Además de las condiciones generales contenidas en el artículo 2.5.11 de estas normas, para la autorización de obras o actividades en locales comerciales se exigirá su adecuación a las características ambientales de la calle. Para ello, podrá recuperarse el tratamiento original del local o, si esto no fuera posible, proponer otro que respete la integración compositiva, ornamental y cromática en la fachada, manteniendo la debida relación con el entresuelo y la coherencia con la disposición de huecos en el resto del edificio, y disponiendo los rótulos de acuerdo con lo prescrito en el artículo citado.

ARTÍCULO 4.5.4. ENTORNO DE LA PLAZA DE LOS SITIOS

1. En la plaza de los Sitios y calles próximas ordenadas por el proyecto de urbanización y las bases de edificación de la antigua huerta de Santa Engracia (1900 y 1906), los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana. En atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin.

2. No se construirá ningún piso sobre la rasante con altura menor de 3'20 m.

3. Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. Los balcones no podrán tener mayor vuelo de 50 cm.

Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de 80 cm, exceptuadas la plaza de los Sitios, la calle de Costa y los chaflanes de todas las calles, donde se admitirá 1'20 m. La colocación será simétrica en cada fachada.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1 m.

ARTÍCULO 4.5.5. CALLE DEL CONDE DE ARANDA

1. En la calle del Conde de Aranda, los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana, y sin superar en ningún caso los 24 m. En atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin.

2. La altura de la planta baja será de 4 m. No podrá construirse ningún piso habitable con altura menor de 3'20 m.

3. Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. Los antepechos de los balcones no tendrán un vuelo mayor de 50 cm.

Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de 1'20 m.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1 m.

ARTÍCULO 4.5.6. CALLE DE SAN VICENTE DE PAÚL

1. En la calle de San Vicente de Paúl, los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con una altura máxima de 18 m, medidos en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta la línea de mayor saliente de la cornisa del edificio o, si no hubiera cornisa, hasta el plano inferior del forjado de techo del último piso que tenga habitaciones en la primera crujía.

Sobre esta dimensión se permitirá disponer:

- Las vertientes del tejado, partiendo de una altura nula en el borde del alero y con pendiente máxima del 33%; el órgano competente en materia de patrimonio cultural podrá admitir la elevación de esta pendiente hasta el 50% si con ello se mejora la relación con los edificios colindantes.
- Antepechos o motivos ornamentales de fábrica con una altura máxima de 1'20 m, que podrá superarse sólo con elementos de cerrajería.
- Torreones de escalera de 5 m de altura máxima y áticos de 3 m de altura máxima, retranqueados al menos 3'50 m del paramento de fachada en ambos casos; estas alturas se contarán desde el plano horizontal elevado 18 m sobre el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada, al plano inferior del forjado de techo del ático o torreón. Sobre dichas alturas, se permitirán antepechos de terraza de 1'20 m de altura o vertientes de tejado. Los áticos podrán avanzar hasta la línea de fachada, en forma de torreones, siempre que su frente sobre la fachada no exceda del tercio de la longitud de ésta.

2. La planta baja no tendrá menos de 4 m de altura, ni los pisos habitables de 3. La altura mínima del último piso o, en su caso, del ático será de 2'80 m. Cuando la planta baja se sustituya por un entresuelo habitable, éste medirá un mínimo de 3 m y su pavimento estará elevado al menos 1 m sobre la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

3. El paramento exterior de las fachadas deberá realizarse en materiales sólidos que garanticen la conservación con buen aspecto, tales como la sillería o el aplacado en piedra, el ladrillo visto o revocos pétreos de colores permanentes.

Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 80 cm.

Las repisas de balcones podrán volar 60 cm.

Se admitirán miradores con un vuelo máximo de 1 m y una superficie total máxima equivalente a la mitad de la que tenga la fachada de cada edificio; sobre este vuelo se permitirán impostas o molduras con 10 cm de saliente máximo.

ARTÍCULO 4.5.7. PLAZA DEL PILAR

1. En el conjunto formado por las plazas del Pilar y César Augusto entre la calle de Don Jaime I y la avenida de César Augusto, los edificios tendrán una altura de cinco plantas (B+4), con altura total de 20 m. La altura de la planta baja será de 6'20 m, la de la primera de 4 m, las de la segunda y la tercera de 3'40 m, y la de la cuarta y última planta de 3 m. No se admitirá la construcción de áticos.

En los solares donde los planos de ordenación del plan general indican una altura de seis plantas (B+5), regirá también una altura obligatoria de cornisa de 20 m, que podrá dividirse en el número de plantas que permita la normativa general. Tampoco en este caso se aceptarán áticos.

2. Las fachadas serán de ladrillo visto de color similar al de los edificios existentes y piedra de La Puebla, según la disposición de la antigua sede de los Juzgados.

3. Las cubiertas serán de teja árabe.

4. No se permite la construcción de miradores.

5. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellos edificios que estén catalogados o sean anteriores a 1936 y no se atengan a ellas.

ARTÍCULO 4.5.8. PASEO DE FERNANDO EL CATÓLICO, GRAN VÍA Y PLAZA DE SAN FRANCISCO

1. Además de satisfacer las normas generales sobre parcelación, las parcelas lindantes con el paseo de Fernando el Católico, la Gran Vía o la plaza de San Francisco tendrán una longitud mínima de fachada a estas vías de 16 m.

2. En el paseo de Fernando el Católico, la cornisa o alero formará un plano horizontal elevado 27'50 m sobre el pavimento de la acera en el punto de rasante más alto de cada manzana, de forma que el remate de todas las fachadas de ésta sea uniforme a pesar de la división en parcelas. Esa altura deberá dividirse en planta baja de 4'70 m (o semisótano de 1'50 más entresuelo de 3'20), piso primero de 3'20 m medidos de

techo a techo, segundo de 3'40 y tercero a séptimo de 3'20. Sobre la cornisa, podrían construirse áticos y torreones de escalera de acuerdo con la normativa general.

Se prohíben los vuelos de miradores o balcones por debajo de los 7'90 m de altura, medidos con respecto a la mayor rasante de la acera, a fin de que el primer piso forme a efectos compositivos un zócalo plano junto con la planta baja.

3. En la Gran Vía, sólo se exigirán las condiciones anteriores cuando se construya un nuevo edificio lindante con otro que las cumpla.

4. En la plaza de San Francisco, incluida la unión con la entrada de la Ciudad Universitaria, rige la ordenanza de las fachadas a Fernando el Católico, con las siguientes condiciones añadidas:

- a) La altura de los edificios se medirá de forma que se logre la uniformidad con los colindantes tanto en la altura de cornisa como en las de los pisos.
- b) En las fachadas hacia la plaza y su unión con la Ciudad Universitaria se prohíben los áticos y los miradores.
- c) Cada manzana contará con un balcón corrido a 7'90 m de la rasante de la acera, medidos en su punto más alto.
- d) Bajo esa cota, se mantendrá el actual pórtico de sillería, sin variar su profundidad ni sus características arquitectónicas.

Independientemente de la catalogación de los edificios y aun si éstos hubieran de reconstruirse, se conservarán las arcadas existentes siempre que sean de cantería enteriza. Si fuera preciso reconstruir una arcada, se reproducirán con exactitud las existentes de sillería, utilizando el mismo tipo de piedra u otro con apariencia análoga y condiciones adecuadas a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio. No se admitirán aplacados que no tengan un espesor mínimo de 10 cm ni alcancen la debida calidad en cuanto a su estereotomía y detalles.

- e) Las fachadas en las plantas situadas por encima de dicho pórtico serán de ladrillo ordinario visto de tonalidad similar a la de los edificios existentes.

Los faldones de cubierta recayentes hacia la plaza serán de teja árabe.