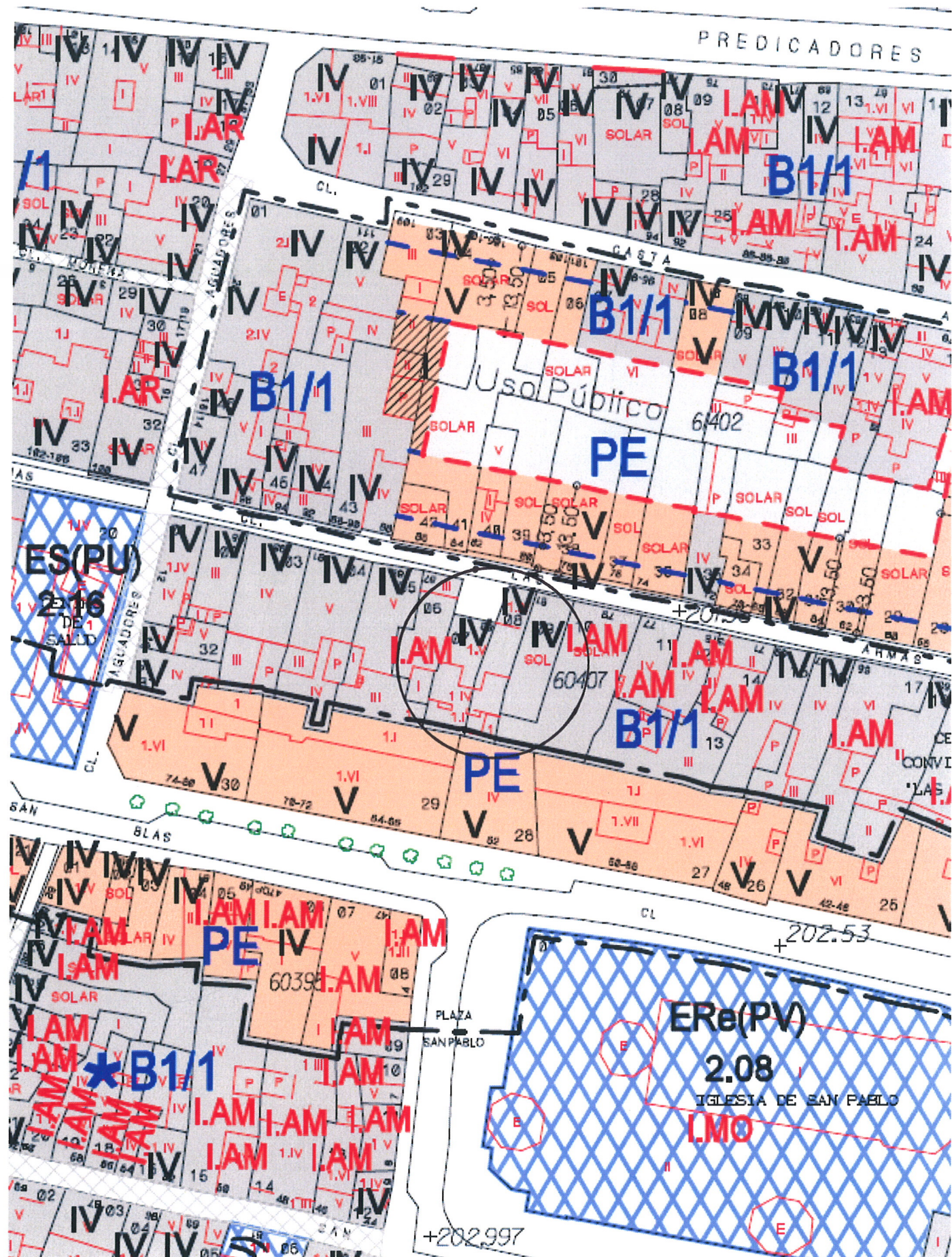




LAS ARMAS 81-83-85

SUPERFICIE TOTAL 330.02 m2



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001

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

3.2. Ocupación sobre parcela neta:

90 por ciento.

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

3.3. Altura máxima:

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

3.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

CAPÍTULO 4.3.

CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA, VILLAMAYOR Y PENAFLOR)

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, Villamayor y Peñaflor. Se regulan mediante las normas generales de la zona A-1, grado 4º, 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 objetivos 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 inservibles y la remodelación localizada de la estructura urbana y edificatoria, con el fin de esponjar el tejido urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de los existentes, en forma consonante 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) 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.
- 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 vales 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.

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 académico 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 B-2 (Remodelación 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:

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES COMUNES A LOS GRADOS 1º, 2º Y 3º 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 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.
- b) Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado anterior, las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características. 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.
- c) 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 igualmente a las alineaciones interiores señaladas.

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 3.2.9 y 3.2.11 en relación con la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001

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 analógicos 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 metros.
- 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 metros en toda la longitud de fachada de la parcela. Su aplicación se regirá por las mismas normas 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 4.1.6 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.

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:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001

- 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.

Artículo 4.3.11. Condiciones de ornato

1. Con el fin de adecuar la nueva edificación al ambiente de la ciudad preindustrial, donde predomina la edificación residencial de la segunda mitad del siglo XIX, se establecen las siguientes características genéricas de composición:

- a) Fachada tratada como un paramento continuo y plano, 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.

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 no se admitirán miradores.
- 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 metros 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 metros ni una longitud igual a la anchura del vano que abra hacia ellos más 0'45 metros 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:

- 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 metros.
 - 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 inferior, satisfaga la condición expresada en el párrafo anterior.
- b) Composición de huecos de fachada con ritmos constantes, ordenando la posición y la dimensión de todos sus elementos mediante esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal. Valorando no sólo la correspondencia con la distribución interior del edificio, sino también con las características compositivas del entorno urbano, tendiendo a considerarse 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 tienen 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) Planta baja y entresuelo con tratamiento diferenciado del resto de la fachada, tanto en huecos como en materiales de revestimiento. Se mantendrán las ordenaciones de soportales existentes. 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.
- e) Disposición de alero, cornisa o análogo elemento de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme con las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.
- f) Las cubiertas se resolverán con volúmetrias 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.
- g) 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 metros.
- h) Tratamiento diferenciado en los chaflanes de las plazas, cuando estén previstos por el plan.
- i) Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien disposiciones falsas, 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

estética de los elementos imitados, imitaciones mediante pintura de aparejos de fábrica, etc.

- j) 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 entornos urbanos en los que se hayan utilizado tradicionalmente, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio

- k) Se prohíben materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana. Salvo autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio, a la vista de disposiciones especiales, se prohíben cubiertas de placas de fibrocemento o materiales plásticos, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados en fachada, paramentos de ladrillos con apariencia o color no tradicional en la zona, o de bloque de hormigón común, carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, enfoscados de rugosidad excesiva, acabados con pinturas en colores estridentes, etc.

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...)

SECCIÓN TERCERA CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS Y GRADOS

Artículo 4.3.12. 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 por ciento.

En plantas alzadas: 75 por ciento.

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 metros, 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 metros, 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 metros: 3,15 m²/m².

En calles de anchura igual o superior a 10 metros: 3,75 m²/m².

En parcelas recaeñentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.9 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 por ciento 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 4.3.13. 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 por ciento.

En plantas alzadas: 75 por ciento.

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 metros: 3,75 m²/m².

En calles de anchura superior a 15 metros: 4,00 m²/m².

En parcelas recaeñentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.9 de estas normas para la zona A-1, grado 2.