

SECCIÓN TERCERA: ZONA A-1, GRADO 2

Artículo 4.1.9. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 metros de fachada y 150 metros cuadrados 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 manifestadamente 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 por ciento.

En las plantas baja y alzadas, se permite el 75 por ciento. 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 metros.

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	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 10 m.	B + 2	11,00 m	2,25 m²/m²
De 10 a menos de 12 m.	B + 3	15,00 m	2,75 m²/m²
De 12 a menos de 15 m.	B + 4	18,20 m	3,15 m²/m²
De 15 a menos de 18 m.	B + 5	21,50 m	3,75 m²/m²
De 18 a menos de 20 m.	B + 6	24,80 m	3,75 m²/m²
20 m. o más	B + 7	28,10 m	4,25 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. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5'00 metros, y la de las plantas alzadas no será menor de 3'00 metros.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4'00 metros en la planta baja y 2'80 metros 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 4.1.10. Condiciones de uso

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que rigen en el grado 1º de la zona A-1, detalladas en el artículo 4.1.8 de estas normas.

SECCIÓN CUARTA: ZONA A1, GRADO 3

Artículo 4.1.11. 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 metros cuadrados de superficie y 7 metros 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 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 manifestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 metros, 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 metros, 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 por ciento.

En la planta baja, se permite el 75 por ciento.

En las plantas alzadas, se permite el 50 por ciento.

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 metros.

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	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 12 m.	B + 2	10,50 m	1,60 m²/m²
12 m. o más	B + 3	13,50 m	2,10 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. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

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 metros, y de 12 ó 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 4.1.12. 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	Nº 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 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

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 l_1 , l_2 y l_3 , respectivamente, las longitudes de fachada recayentes a la travesía y a

otras calles de anchura mayor o igual, y menor de 12 metros, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (2'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2 + 1'60 \times l_3) / (l_1 + l_2 + l_3)$$

Artículo 4.1.13. Condiciones de uso (subgrados A1/3.1 y A1/3.2)

1. Uso principal: Vivienda colectiva, salvo en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.
2. Usos compatibles o complementarios:

A) Vivienda unifamiliar de características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

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 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.

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 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.

D) 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 metros cuadrados.

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.

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.