

**RÉGIMEN DE USOS DEL EDIFICIO SITO EN ESQUINA DE C/ SAN  
JORGE N° 8 Y N° 10 Y C/ SAN ANDRES N° 12**

Ignacio Pemán Gavín  
Abogado

**1. OBJETO DEL INFORME Y ANTECEDENTES**

**2. REGIMEN JURIDICO DE LOS USOS**

**2.1. Régimen General. Limitaciones derivadas por su  
localización en la Ciudad Histórica.**

**2.2. Régimen específico de usos derivado de la zonificación  
aplicable.**

**3. BIEN DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: I. AR.**

**4. CONCLUSIONES**

**ANEXO: NORMATIVA APLICABLE (RELACION DE ARTÍCULOS DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL)**

## **INFORME:**

### **1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME**

El objeto de este informe es analizar las condiciones urbanísticas relativas a los usos del inmueble propiedad de IberCaja sito en Zaragoza, formado por los números 8 y 10 de la calle San Jorge y el nº 12 de la calle San Andrés.

Así, el presente informe examina el régimen jurídico establecido en el Plan General de Zaragoza al objeto de estudiar la posibilidad de implantar un uso terciario en las plantas alzadas.

La situación actual de estos edificios es la siguiente: el edificio con el número 8 de la calle San Jorge se encuentra destinado exclusivamente a oficinas, y los edificios con los nº 10 de la calle San Jorge y nº 12 de la calle San Andrés tienen un uso mixto de viviendas y oficinas.

### **2. REGIMEN JURIDICO DE LOS USOS**

El régimen jurídico relativo a las condiciones de los usos aplicable a este edificio atiende a un doble régimen:

- En primer lugar, hay que acudir al régimen general de usos establecido en el capítulo 2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, al tratarse de un edificio situado en el Casco Antiguo. De esta forma es de aplicación el artículo 2.6.10. sobre condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica.
- Por otro lado, son de aplicación las normas específicas sobre usos establecidas para la zona de suelo urbano consolidado en la que se encuentra, es decir, la zona B1 grado 1 (artículo 4.3.10.).

Finalmente, al tratarse de un edificio catalogado como bien de interés arquitectónico, I. AR., se debe tener en consideración la normativa correspondiente al objeto de analizar si es posible este tipo de intervención y que elementos específicos del edificio son susceptibles de una protección especial.

## **2.1. Régimen General. Limitaciones derivadas por su localización en la Ciudad Histórica.**

Este edificio se encuentra en el área de localización A, en el área de referencia 1. En esta zona, en todo el suelo calificado como zona B, existe una **limitación de implantación de usos terciarios** establecida en el artículo 2.6.10<sup>1</sup>. Según este artículo se entiende por usos terciarios los de almacenamientos, unidos o no a comercios, el uso comercial, el de oficinas, el de espectáculos y el de salas de reunión, de tal forma que:

- a) En *edificios de nueva planta*, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la edificabilidad de 1,75 metros cuadrados por cada metro cuadrado de solar.
- b) En *obras de reforma de edificios y locales y de rehabilitación de edificios existentes*, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, *no superará la existente antes de las obras de reforma o rehabilitación.*

Por lo cual, con carácter general, para el caso de reforma y rehabilitación de edificios existentes en la zona del casco histórico, es de aplicación esta limitación por la cual la superficie construida dedicada a usos terciarios no puede superar la superficie existente antes de la rehabilitación.

Sin embargo, el apartado 2 de este artículo **exceptúa de esta limitación las obras de reforma y rehabilitación de edificios catalogados como de interés monumental o arquitectónico**. Esta exclusión parece obvia según se desprende del contenido del artículo señalado, si bien, hay que señalar que existe una matización en el segundo inciso del apartado segundo por la cual se deduce que, para los casos en que la reforma o

---

<sup>1</sup> Artículo 2.6.10. Condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica. “1. Dentro del área de localización A, en las áreas de referencia 1, 4 y 5 se limita la implantación de usos terciarios en todo el suelo calificado como zona B de la forma siguiente:

a) A efectos de esta norma se incluyen en el uso terciario los de almacenamientos, unidos o no a comercios, el uso comercial, el de oficinas, el de espectáculos y el de salas de reunión (restaurantes, bares, cafeterías, discotecas, salas de baile y de juegos de azar, etc.)

b) En dichas áreas, en edificios de nueva planta, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la edificabilidad de 1,75 metros cuadrados por cada metro cuadrado de solar.

c) En obras de reforma de edificios y locales y de rehabilitación de edificios existentes, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la existente antes de las obras de reforma o rehabilitación.

2. Se exceptúan de esta limitación las obras de reforma y rehabilitación de edificios catalogados como de interés monumental o arquitectónico relacionados en el catálogo del presente plan. Cuando la protección del edificio catalogado, o de alguno de sus elementos, no impida su sustitución parcial por edificación de nueva planta, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la aplicación de esta limitación, asimilando las obras a construcción de nueva planta, o de su no aplicación, asimilándolas a obras de rehabilitación; en términos generales, procederá la exención del cumplimiento de la limitación genérica en edificios de interés monumental y arquitectónico de grado global, y no procederá en edificios de interés arquitectónico en los que solamente se trate de mantener elementos originales aislados. La resolución se adoptará durante el trámite de dictamen previo de la intervención, previsto en el artículo 3.2.15 de estas normas para este tipo de edificios, y será resuelto por el mismo órgano que aquél....”

rehabilitación implique la sustitución parcial por edificación de nueva planta, es decir, para los casos en que la reforma o rehabilitación implique la construcción de nuevas plantas o nuevos elementos, el Ayuntamiento resolverá potestativamente sobre la procedencia o no de la aplicación de esta limitación.

De esta forma, al tratarse de un edificio catalogado como de interés arquitectónico, y entendiendo que las obras de rehabilitación no implican sustitución parcial por edificación de nueva planta, cabe afirmar que no existe ninguna limitación para la implantación de usos terciarios en cuanto a su localización en la Ciudad Histórica.

## **2.2. Régimen específico de usos derivado de la zonificación aplicable.**

La limitación en cuanto a la implantación en este edificio del uso de oficinas en plantas alzadas surge de la aplicación las normas de usos de la zonificación correspondiente, es decir, de las condiciones de usos para la zona B1 grado 1, reguladas en el <sup>2</sup>artículo 4.3.10. tal como se explica a continuación.

---

<sup>2</sup> Artículo 4.3.10. 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:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 2 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> y 10 CV.

- En planta baja: superficie máxima de 400 m<sup>2</sup> y 20 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> 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

En este artículo se determina como uso principal el de vivienda colectiva, si bien, se admite como uso compatible y complementario el de oficinas, además de los siguientes: vivienda unifamiliar, residencia comunitaria y hotelero, industrias, talleres y almacenes, comercial, recreativos, equipamientos y servicios y edificios de estacionamiento.

Para determinar el alcance concreto del uso complementario del uso de oficina se debe tener en cuenta con carácter previo, el artículo 2.7.10 donde se define el uso de oficinas, incluyendo “*actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos. A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc. Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se consideran también incluidos dentro del uso de oficinas*”.

Para establecer en que casos es posible implantar el uso complementario de oficinas en plantas alzadas, hay que analizar conjuntamente el contenido de varios artículos: el 4.3.10 y el 2.6.5 del Plan General, dado que el primero de dichos artículos define las situaciones en que es posible la ubicación de oficinas en la zonificación B1 grado 1 y el artículo 2.6.5. que define en qué consiste cada una de dichas situaciones:

Así el artículo 4.3.10, admite el uso de oficinas en plantas alzadas como uso complementario en situaciones b), c) o d).

---

- 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 m<sup>2</sup>, 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.

Por su parte el <sup>3</sup> artículo 2.6.5 de las Normas define estas “situaciones” en relación con otros con los que coexista en el edificio:

- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas;
- c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si, entre los que no está el residencial;
- d) local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda;

Así, de la conjunción de estos dos artículos se determina que únicamente se admite el uso complementario de oficinas en plantas alzadas en tres supuestos:

- en un edificio con viviendas, cuando cuenten las oficinas con acceso independiente (situación b).
- en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no esté el residencial (situación c), es decir, en caso de que el programa de usos previese varios de los usos complementarios permitidos para esta zonificación (unifamiliar, oficinas, residencia comunitaria y hotelero, industrias, talleres y almacenes, comercial, recreativos, equipamientos y servicios y edificios de estacionamiento) en las condiciones señaladas en el artículo art. 4.3.10.
- en un edificio exclusivo, es decir, destinado exclusivamente a uno de los usos complementarios previstos en el art. 4.3.10, con exclusión del uso industrial y vivienda (situación d).

De esta forma, y en tanto el programa de usos prevea para cualquiera de los edificios con usos mixtos de vivienda y oficinas con un único acceso común, la única posibilidad permite el Plan es la ubicación de oficinas en planta baja, semisótano y primera, y en plantas alzadas únicamente despachos profesionales (menos de 150 metros) dentro de la vivienda del titular. Por lo cual, si se mantiene el acceso común a las plantas alzadas, no se permitiría la implantación de un uso de oficinas en las últimas plantas conjuntamente con un uso residencial.

---

<sup>3</sup> Artículo 2.6.5. Situación de los usos en los edificios

1. Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51 por ciento de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.
2. Para que un edificio se considere destinado a un uso exclusivo deberá tener toda su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.
3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

- a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas;
- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas;
- c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si, entre los que no está el residencial;
- d) local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda;
- e) local en edificio de uso exclusivo industrial lindante con otros usos no industriales;
- f) locales en edificios industriales medianeros entre si;
- g) edificios industriales exentos, y
- h) edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

Las otras opciones viables, pasarían por eliminar de los edificios el uso residencial (situación c y d), puesto que se admite el uso de oficinas en el caso de que se destinase todo el edificio a oficinas u otros usos mixtos entre los usos complementarios previstos en el art. 4.3.10.2 del Plan General.

En conclusión, para modificar el uso de residencial a oficinas de las plantas alzadas, existen tres opciones: a) realizar un acceso independiente a estas plantas independiente de las plantas destinadas a viviendas; b) destinar todo el edificio a uso de oficinas; y c) destinar todo el edificio a usos mixtos independientes, es decir, cualquiera de los usos complementarios que permite el art. 4.3.10 del Plan General, con exclusión del residencial.

### **3. BIEN DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: I. AR.**

Del análisis de la normativa aplicable por ser un **edificio catalogado como de interés arquitectónico** (I.AR) se desprende que no existe ningún impedimento para realizar una rehabilitación del edificio; es más, es el tipo de intervención admitido generalmente en los edificios catalogados por su interés arquitectónico es la rehabilitación.

El concepto de *rehabilitación* se define en el artículo 1.3.6 de las normas urbanísticas, según el cual, se entiende son obras mayores cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para facilitar la continuidad en su utilización; para ello, podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o *incluso la redistribución de su espacio interior, manteniéndose en todo caso sus características morfológicas esenciales y su volumen edificado*, salvo posibles adecuaciones menores.

Como especificidad de las obras que se realicen en estos edificios señalar que deberán mantener las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales esenciales del edificio, de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 3.2.4. apartado 2.

Además, con anterioridad de la realización de cualquier tipo de obra, es necesario realizar un levantamiento gráfico de todo el edificio y de su entorno significativo, efectuándose la intervención a través de un proyecto donde se señale además de las obras concretas a realizar en razón del fin perseguido, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto y con el entorno, sin que en ningún caso se admita la alteración de los aspectos fundamentales del inmueble.

Por último cabe resaltar que los aspectos fundamentales del inmueble a proteger son los siguientes: caja de la escalera, carpinterías originales y decoración de techos.

#### **4. CONCLUSIONES**

De todo lo expuesto, se deduce en primer lugar que los edificios señalados con los números 8 y 10 de la calle San Jorge y el número 12 de la calle San Andrés, tienen una clasificación de Suelo Urbano Consolidado, con una zonificación B1 grado 1 y se encuentran catalogados como edificios de interés arquitectónico.

En relación con la posibilidad de implantar un uso de oficinas en las plantas alzadas cabe afirmar en primer lugar que no resulta de aplicación la limitación general de usos terciarios que establece para los edificios ubicados en el Centro Histórico el artículo 2.6.10., al tratarse de edificios de interés arquitectónico.

De esta forma, resultan de aplicación directa las normas de usos de la zonificación en que se incluye (B1 grado 1). Estas disposiciones determinan que únicamente se permite implantar el uso de oficinas como uso complementario en plantas alzadas en los siguientes supuestos:

- en un edificio donde se mantenga el uso residencial: únicamente se admiten oficinas en plantas alzadas con acceso independiente de las viviendas.
- si se tratara de un edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el residencial.
- en un edificio exclusivo, destinado exclusivamente a uno de los usos complementarios permitidos, con exclusión del uso industrial y vivienda.

De todo lo anterior, se extraen las siguientes conclusiones diferenciadas sobre cada uno de los edificios objeto del informe:

**a.-** En relación con el **número 8 de la calle San Jorge**, no existe ninguna limitación normativa aplicable que impida mantener los usos de oficinas existentes en las plantas alzadas del edificio, puesto que se encontraría en la situación d) al ser un edificio exclusivo; incluso cabría implantar nuevos usos de los complementarios establecidos en el artículo 4.3.10.2, como edificio de usos mixtos.

**b.-** En cuanto a los edificios designados con los **nº 10 de la calle San Jorge y nº 12 de la calle San Andrés**, actualmente destinados a viviendas y oficinas, señalar que existen dos posibilidades:

**b.1.-** La posibilidad de implantar en las plantas alzadas un uso de oficinas manteniendo en las plantas inferiores un uso residencial, únicamente sería viable en caso de realizar un acceso independiente para estas plantas destinadas a oficinas, aunque esto parece difícil. De esta forma, la única posibilidad permite el Plan General, en edificios con un único acceso común, es la ubicación de oficinas en planta baja, semisótano y primera, y en plantas alzadas únicamente despachos profesionales dentro de la vivienda del titular.

**b.2.-** Las otras opciones posibles para establecer oficinas en las plantas alzadas con un único acceso para todo el edificio consistiría en suprimir de los edificios el uso residencial, puesto que el Plan General permite el uso de oficinas en plantas alzadas cuando se trate de un edificio exclusivo no industrial ni de vivienda (situación c) o destinarlo o de un edificio destinado a otros usos mixtos independientes, entre los usos complementarios previstos en el art. 4.3.10.2 del Plan General, en las condiciones establecidas en el mismo.

En Zaragoza, a 21 de octubre de 2003.

Fdo. Ignacio Pemán Gavín

**ANEXO: NORMATIVA APLICABLE (RELACION DE ARTÍCULOS DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL)**

- **ZONIFICACIÓN: B1 GRADO 1.**
- **AREA DE REFERENCIA 1.**
- **BIEN DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: I. AR**

**NORMATIVA APLICABLE:** Arts. 4.3.1. y siguientes.

DISPOSICIONES COMUNES DE LA ZONA B:

- Condiciones de las parcelas (artículo 4.3.7.)
- Condiciones de posición (artículo 4.3.8.)
- Condiciones dimensionales y de aprovechamiento (artículo 4.3.9.)
  1. Altura
  2. Sección característica
  3. Edificabilidad
  4. Fondo mínimo
  5. Edificaciones sobre suelos con diferente calificación
- Condiciones de ornato (artículo 4.3.11)

CONDICIONES ESPECÍFICAS: Subzona B-1, grado 1: artículo 4.3.12.

- Condiciones de la edificación:
  - a) Ocupación
  - b) Altura
  - c) Índice de edificabilidad

**CONDICIONES DE LOS USOS:**

- DISPOSICIONES GENERALES
- CONDICIONES ESPECÍFICAS: B1, GRADO 1

## **ZONIFICACIÓN: B1 GRADO 1: NORMATIVA APLICABLE:**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **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.

La 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.

#### **Artículo 4.3.2 Objetivos generales 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 viales y de los edificios de su entorno.

**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.

**DISPOSICIONES COMUNES 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 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 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 4.3.11. 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:

- 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 interior, 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 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) 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 volumetrías 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 falsarias, 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.

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...)

### **CONDICIONES ESPECÍFICAS: Subzona B-1, grado 1.**

#### **Artículo 4.3.12.**

##### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En calles de anchura igual o superior a 10 metros: 3,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

## **CONDICIONES DE USOS:**

### **Régimen General:**

#### **Artículo 2.6.10. Condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica**

1. Dentro del área de localización A, en las áreas de referencia 1, 4 y 5 se limita la implantación de usos terciarios en todo el suelo calificado como zona B de la forma siguiente:

a) A efectos de esta norma se incluyen en el uso terciario los de almacenamientos, unidos o no a comercios, el uso comercial, el de oficinas, el de espectáculos y el de salas de reunión (restaurantes, bares, cafeterías, discotecas, salas de baile y de juegos de azar, etc.)

b) En dichas áreas, en edificios de nueva planta, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la edificabilidad de 1,75 metros cuadrados por cada metro cuadrado de solar.

c) En obras de reforma de edificios y locales y de rehabilitación de edificios existentes, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la existente antes de las obras de reforma o rehabilitación.

2. Se exceptúan de esta limitación las obras de reforma y rehabilitación de edificios catalogados como de interés monumental o arquitectónico relacionados en el catálogo del presente plan. Cuando la protección del edificio catalogado, o de alguno de sus elementos, no impida su sustitución parcial por edificación de nueva planta, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la aplicación de esta limitación, asimilando las obras a construcción de nueva planta, o de su no aplicación, asimilándolas a obras de rehabilitación; en términos generales, procederá la exención del cumplimiento de la limitación genérica en edificios de interés monumental y arquitectónico de grado global, y no procederá en edificios de interés arquitectónico en los que solamente se trate de mantener elementos originales aislados. La resolución se adoptará durante el trámite de dictamen previo de la intervención, previsto en el artículo 3.2.15 de estas normas para este tipo de edificios, y será resuelto por el mismo órgano que aquél.

3. En los edificios situados en la plaza de Aragón, a los dos lados del paseo de la Independencia y en el tramo noroeste-sudeste del Coso (números 3 a 101 y 8 a 112, ambos incluidos), podrán implantarse usos terciarios en la proporción siguiente:

· En rehabilitación de edificios existentes en la plaza de Aragón y paseo de la Independencia, en las plantas comprendidas en la altura del soportal completas y en la primera planta existente sobre los soportales, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.

· En rehabilitaciones de edificios en el Coso, la planta baja y las dos primeras, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.

### **Artículo 2.6.5. Situación de los usos en los edificios**

1. Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51 por ciento de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

2. Para que un edificio se considere destinado a un uso exclusivo deberá tener toda su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes **situaciones** para el uso de que se trate:

- a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas;
- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas;
- c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si, entre los que no está el residencial;
- d) local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda;
- e) local en edificio de uso exclusivo industrial lindante con otros usos no industriales;
- f) locales en edificios industriales medianeros entre sí;
- g) edificios industriales exentos, y
- h) edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

### **Artículo 2.6.6. Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios**

#### 1. Sótanos:

Se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios, en nivel inferior al de primer sótano.

Los usos y actividades sujetas al reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en plantas de primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere 100 personas.

Los usos de almacenamiento sólo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semisótano o baja, comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a venta en el comercio.

En las zonas en que se admita el uso comercial en planta de sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberán comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

#### 2. Plantas bajas y alzadas:

Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.

En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, la caracterización de éstas se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 2.2 de estas normas, de modo que por planta primera deberá entenderse la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudiera denominarse, en un edificio concreto, entresuelo o principal.

*En todos los casos en que se autorizan despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 150 metros cuadrados dedicados a la actividad. Los despachos que superen esta dimensión, tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.*

Se admitirá la ubicación de domicilios sociales en las siguientes condiciones:

a) Cuando se vinculen a la vivienda del titular, aun en situación a) podrán situarse en cualquier planta de piso siempre que no se dediquen más de 10 metros cuadrados al ejercicio de la actividad.

b) Cuando se vinculen a otras actividades no residenciales, se atenderán a las mismas condiciones urbanísticas establecidas para la actividad.

c) Cuando no se vinculen a una vivienda ni a otras actividades, se atenderán a las condiciones establecidas para el uso genérico de oficinas.

Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso de hostales y pensiones incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios. Los hoteles-apartamento se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

### **Esquema general de calificación de los usos por su finalidad. Artículo 2.7.1.**

#### **I. USOS LUCRATIVOS**

##### **I.B. usos productivos**

##### **4. Uso de oficinas:**

a) Despachos profesionales en la vivienda.

b) Oficinas en general.

#### **Artículo 2.7.10. Uso productivo: oficinas**

Uso productivo correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc.

Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán

incluidos dentro del uso de oficinas.

## **Régimen Específico zona B1:**

### **Artículo 4.3.10.**

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:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 2 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> y 10 CV.

- En planta baja: superficie máxima de 400 m<sup>2</sup> y 20 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.