



SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Artículo 128. Ordenanzas particulares Zonas "B". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.V.

1. Descripción. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas del ensanche periférico.

La edificación se sitúa perimetralmente a la manzana con alturas homogéneas, dejando en el centro patios interiores de manzana libre de edificación configurados a partir de los fondos edificables de las parcelas.

2. Zonas. Se distinguen nueve zonas, diferenciándose en las distintas alturas que pueden alcanzar: B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condiciones mínimas de parcela.

- Zonas B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a:
 - a) Superficie mínima de parcela 320 m²
 - b) Anchura mínima de parcela 14 m.
- Zonas B2a y B3a:
 - a) Superficie mínima de parcela 100 m²
 - b) Anchura mínima de parcela 5 m.

4. Condiciones de edificación. Para cada una de las nueve zonas se establecen los siguientes parámetros:

	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
H (nº P)	2	3	3 + a	4	4 + a
H máx (m) (*)	6'5	9'6	10'2 + 3	13'3	13'3 + 3
H tot (m) (*)	8'5	11'6	10'2 + 5	15'3	13'3 + 5
V máx	0'4	0'4	0'7	0'7	1'50
lrp (viv/m ²)	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (nº P)	5	5+a	6	7
H máx(m)(*)	16'4	16'4+3	19'5	22'6
H tot(m)(*)	18'4	16'4+5	21'5	24'6
V máx	1'50	1'50	1'50	1'50
lrp (viv/m ²)	1/18	1/17	1/15	1/13

La definición del parámetro lrp es la misma que para las zonas A.
 (*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las nueve zonas:

- Zonas B2a y B3a 3'7
- Zonas B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a 4'3

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

La ocupación de la parcela en planta baja podrá ser del 100% en las siguientes zonas: B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a, siempre que se cumpla que en la misma manzana no exista alguno de los siguientes parámetros de zona: B2a, D, I o J.

En el caso de que se ocupe el total de la parcela en planta baja, esta deberá destinarse a usos no residenciales, incluida la parte contenida en la profundidad edificable y no podrán ubicarse nuevas viviendas.

La profundidad edificable en las plantas piso será la fijada para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000.

5. Condiciones de uso.

a) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

b) El resto de condiciones de uso de las zonas B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a, se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.



Artículo 65. Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano.

CUADRO DE USOS N° 1

CORRESPONDE A LAS ZONAS : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, Zonas Avenidas.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com.	1,2,4
3.2 Almacenes 1C* y 2C*	2
3.3 Tall. Ind. 1 C* y 2C*	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst / Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos	1,2,4,5

NOTAS :

- Se exceptúa el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. Seguridad y Sanitario.
- En las zonas residenciales incluidas en el ámbito de la zona 36 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística no se permitirá el uso turístico.
- El Uso 5.11 Recreativo, no se permitirán en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

Artículo 62. Grado según situación.

Se definen cinco categorías.

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondiente a planta sótano o semisótano así como las incluidas en la situación 2.
- 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública; en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera.
- 3) En planta o plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública, diferente al de las viviendas. En edificios ya existentes se considerará que se encuentran en esta situación las plantas inmediatamente superiores a la baja, destinadas a usos diferentes al de vivienda.

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

- 4) Edificio de actividad exclusiva
- 5) En espacio no edificable de parcela.

Artículo 63. Usos en planta sótano o semisótano.

Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2, en las plantas sótano se permitirán los siguientes usos cuando éstos estén permitidos en la zona:

- Almacenes (3.2)
- Seguridad (5.6)
- Sanitario (5.7), excepto hospitalización, en edificios de uso exclusivo.
- Religioso (5.8) en edificio de uso exclusivo.
- Aparcamientos de vehículos (6.5)