

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.

En el interior del barrio de Canalejas esta norma zonal incorpora algunas especificidades en coherencia con los valores de protección del área.

Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra “r”, que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 “Condiciones de altura” de este Capítulo.
3. En las zonas del barrio de Canalejas más próximas al Conjunto Histórico “Calle Perojo e inmediaciones” esta Norma Zonal se indica con las letras Mc en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.
3. En las manzanas reguladas por la norma Mc se mantendrá la estructura parcelaria actual, permitiendo únicamente la agregación de aquellas parcelas con superficie igual o inferior a cien (100) metros cuadrados.

Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
- b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Se establecen como casos de excepción:
 - a) La Norma Zonal M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos. Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.
 - b) La Norma Zonal M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.

Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).
 - c) La Norma Zonal M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro (4) metros hacia la Avda. Juan Carlos I.
 - d) La Norma Zonal M5 de Ciudad Jardín, en el tramo comprendido entre la calle Graciliano Afonso y Torre Las Palmas, para la que se determina una separación a linderos medianeros de cinco (5) metros, debiendo la edificación presentar fachada a dichos linderos con tratamiento de igual calidad formal y material que para las fachadas a viales.
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc a las que no se les exigirá chaflán excepto en los casos que ya exista o que sea necesario par homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M y Mc de la Norma Zonal:

- a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, ...etc.).
 - b) Si el indicativo es la letra "r" (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación: $H = 1 + 3,25 (n)$.
- Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).
4. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.
5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:
- a) Mr en el Paseo de Las Canteras: En las parcelas situadas entre el borde interior de dicho Paseo y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo. Además, deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.
- El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.
- b) Parcelas en Mr colindantes con edificios catalogados: En los casos de colindancia con edificios catalogados, cuando en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos se establezca en una misma parcela un salto de altura para facilitar la integración volumétrica con el edificio catalogado, la altura máxima de la edificación, en la franja de colindancia, no podrá superar la altura del edificio catalogado.
 - c) AD-16: La edificación con fachada al margen oeste de la calle Mario César, la rasante, a efectos de la medición de alturas, será esta misma vía. No así la edificación que sigue la directriz de la calle Fernando Guanarteme, cuya medición de altura se producirá con respecto a la continuación de la Avda. Mesa y López.
 - d) En Guanarteme. Parcela en M4 situada en esquina en la manzana del margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con la parcela calificada con uso deportivo (DP) de la Minilla y con rasante superior a las del resto de parcelas de la misma: La altura de coronación de dicha parcela será coincidente con la del resto de la manzana, tomando como rasante de referencia la de la calle Bogotá para evitar, dadas las características topográficas, impactos visuales indeseados.
 - e) En Guanarteme. Parcelas en M5 situadas entre las calles Numancia, Almansa, Secretario Padilla y el Espacio Libre: La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando, por tanto, las 7 plantas), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
 - f) En Guanarteme. Parcelas en M4 situadas con frente a las calles Paraguay y Bogotá: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante la calle Paraguay, de

modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta, evitando impactos visuales no deseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de dichas parcelas.

- g) En Alcaravaneras. Parcelas en M4 situadas en la calle Barcelona en el tramo entre las calles Galicia y Presidente Alvear: La altura de la edificación será de 5 plantas.
- h) En Fincas Unidas. Parcelas situadas entre la acera naciente del Paseo de Chil y la calle Juan Carló: La edificación no podrá sobresalir de la rasante del Paseo de Chil.
- i) En Lugo. Parcelas en M4 situadas en el Pasaje de las Chapas: La edificación se resolverá escalonada, las dos primeras plantas en la alineación oficial de dicha calle, y las dos restantes retranqueadas 3 metros de la misma.
- j) En Schamann. Parcelas en M4 situadas en la esquina de las calles Pepe García Fajardo y Cuatro Cañones: Deberán igualar la altura de cornisa con la edificación colindante cuya norma zonal de aplicación es la B3.
- k) En San Lázaro. Parcela en M4 situada en la esquina de la Crta. de los Tarahales con la calle Lomo San Lázaro (Siete Palmas): Deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación residencial colindante situada en el API-12.
- l) En Tamaraceite. Manzana en M5 delimitada por las calles Acuarelista Elías Marrero, y Paseo de los Mártires y por las viviendas del Patronato en Tamaraceite: La altura de coronación de la misma será de 5 plantas hacia la rasante inferior, en la calle Acuarelista Elías Marrero, y de 2 plantas hacia la rasante superior, en el Paseo de los Mártires.
- m) En Tamaraceite. Área de vivienda pública del antiguo Patronato: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante para la M6 la calle San Juan de Ávila, para la M4 la calle San Valentín, y para la M3 el Paseo de los Mártires.
- n) En La Suerte. Manzana en M5 delimitada por las calles Los Vieras, Avda. San Antonio María Claret, Vía 8015, y hacia el este por la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite Sur": La altura de la edificación será de 5 plantas hacia las tres primeras vías citadas y de 8 plantas hacia la Rambla.

La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).

- o) En Triana. Manzanas en M5 y M6 situadas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite del API-03 (PERI de San Nicolás): En todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
- p) En Triana (el Terrero). Parcelas en M5 con fachada hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo (esta última únicamente en el tramo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá): Estas parcelas deben retranquearse en sus dos últimas plantas, 3 metros desde la alineación a la calle Alcalde Obregón y 5 metros desde la alineación a la calle San Justo. Las cubiertas de las zonas retranqueadas serán planas y transitables.

En las dos parcelas situadas en la esquina entre las calles Alcalde Obregón y Pintor José Arencibia, el retranqueo de las dos últimas plantas lo marcará la línea que une en planta el punto a tres metros de la fachada en la medianera con la edificación colindante por la calle Alcalde Obregón, con la esquina que hace el chafalán con la calle Pintor José Arencibia.

- q) En Vegueta. Manzanas en M4 y M5: Las parcelas situadas entre las calles Domingo Doreste y Luis Fajardo Ferrer deberán resolver el contacto con el área de Norma Zonal Bt, retranqueándose de las parcelas con esta normativa como mínimo 2 metros en las dos últimas plantas, con la finalidad de evitar la medianera vista. La pared resultante tendrá carácter de fachada.
- r) Se establece como caso de excepción la M5 de la manzana con fachada hacia las calles Colmenares y Bravo Murillo. Estas parcelas deberán retranquear su fachada en última planta, 3 metros desde la alineación de la calle Colmenares.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc cuyas determinaciones específicas se complementan con lo establecido en el punto 6 de este artículo.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. El tipo de cubierta será el siguiente:
 - a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m².
 - b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.
 - c) Regulación específica en las siguientes situaciones:
 - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m²).
 - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.
 - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas intransitables.
 - En los casos que con carácter previo al otorgamiento de licencia de construcción sea preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, será este instrumento el que determine el tipo de cubierta.
 - En edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.
4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:
 - a) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a 60 grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose

el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

- b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podrá contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

- c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.
5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.
6. Condiciones compositivas para las parcelas reguladas por la norma Mc.
- a) Las cubiertas serán planas y transitables. Los materiales utilizados deberán contemplar tonos medios y no reflectantes.
- b) Las fachadas serán planas y se permitirán balcones abiertos.
- c) La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con el carácter histórico del entorno donde se sitúan:
- El diseño de los huecos tendrá en cuenta su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos.
 - Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.
 - Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos en plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

- d) Las cajas de escalera y/o ascensores podrán ubicarse en fachada solo en casos excepcionales si esta solución contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio existente medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En estos casos el volumen de la caja de escalera y/o ascensores se adosará al edificio preexistente y deberá tener el mismo tratamiento que la fachada.
- e) Los incrementos de altura en edificios catalogados con grado de protección parcial se retranquearán 1 metro de la fachada protegida, excepto en aquellos casos donde la ficha del catálogo correspondiente haga mención expresa a otra solución.
- f) La solución adoptada deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

Artículo 5.8.10 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

En la zona de El Terrero, se permite la utilización de revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.) en las fachadas hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo.

3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.
4. En las parcelas reguladas por la norma Mc se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Se permiten los enfoscados de cemento y arena sin moldurados, con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos que podrán tener acabado grueso. Se admite también el uso de morteros monocapa de acabado liso.
 - b) Se prohíben expresamente: los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica, los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado, muros cortinas y sistemas análogos, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica (en los casos de obras en edificios existentes), y el uso de tejas de cualquier material y forma.
 - c) Para el uso de cualquier otro material, deberá justificarse en el proyecto la adecuación del mismo al entorno.

Parámetros de Uso

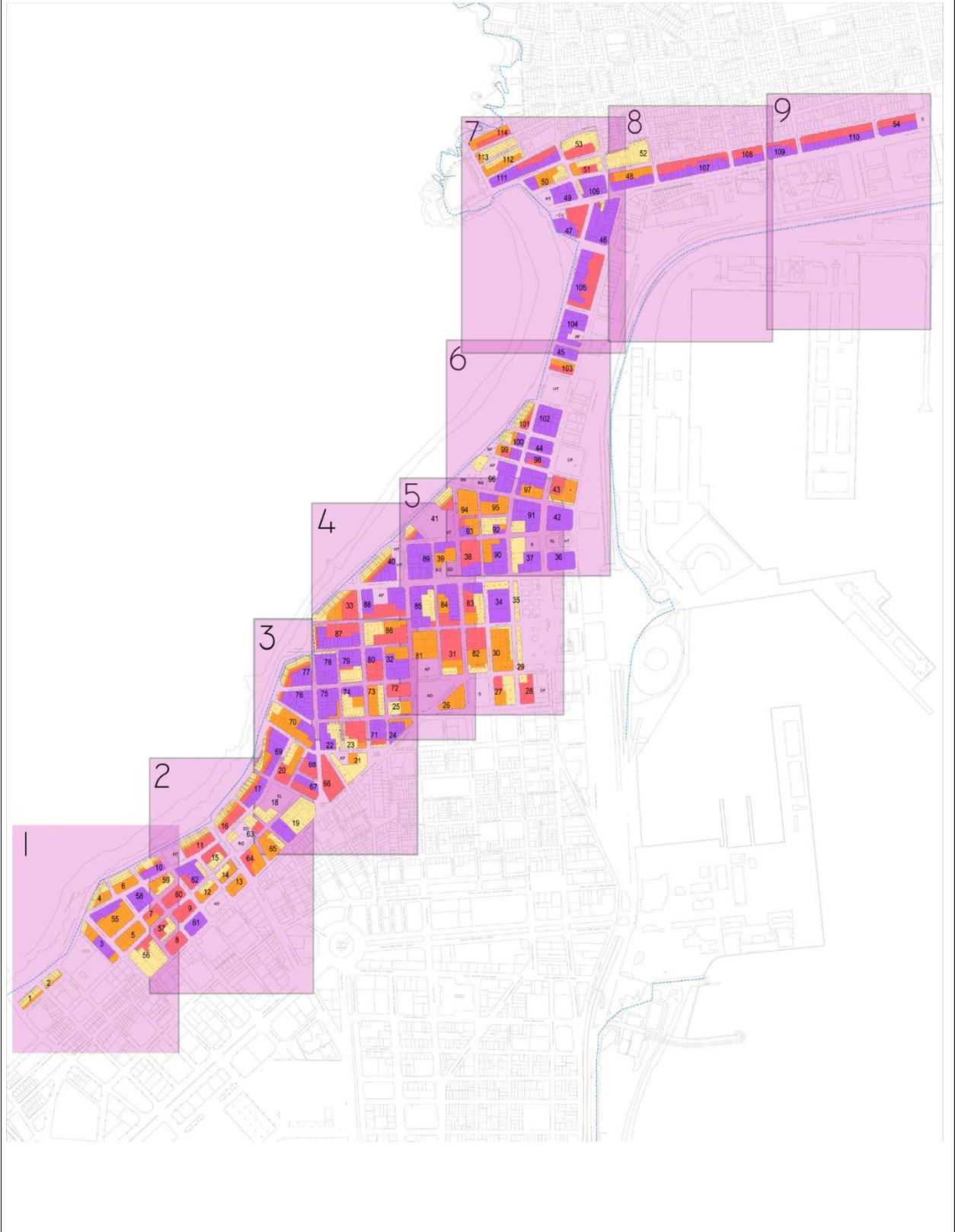
Artículo 5.8.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, con las siguientes excepciones y condiciones:
 - a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, M4 y Mc.

- b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.
- c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:
- Zonas de M2, M3 y Mc.
 - Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
 - Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
 - Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite-Sur" (vía que delimita la manzana en su orientación este).
 - Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.
2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):
- a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.
- b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, serán uno o varios de entre los siguientes:
- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- c) Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.

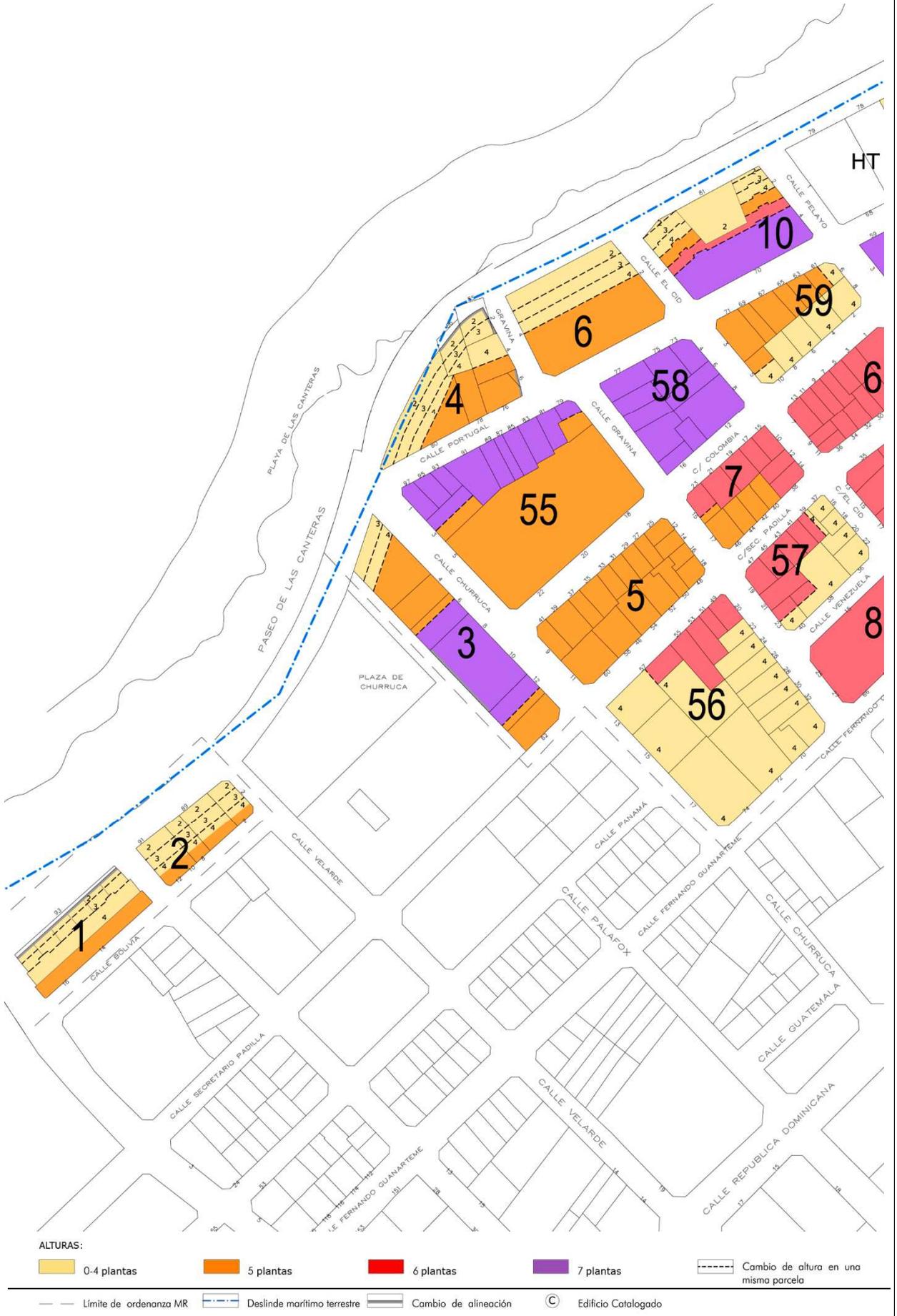
- d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.
- e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
3. Usos complementarios:
- a) En plantas bajo rasante:
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
 - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, ligados a la misma actividad desarrollada en planta baja.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) En plantas de Vivienda:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- Residencia Comunitaria.
 - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
 - Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
 - Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.
5. Usos autorizables:
- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
 - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
 - Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
 - Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.



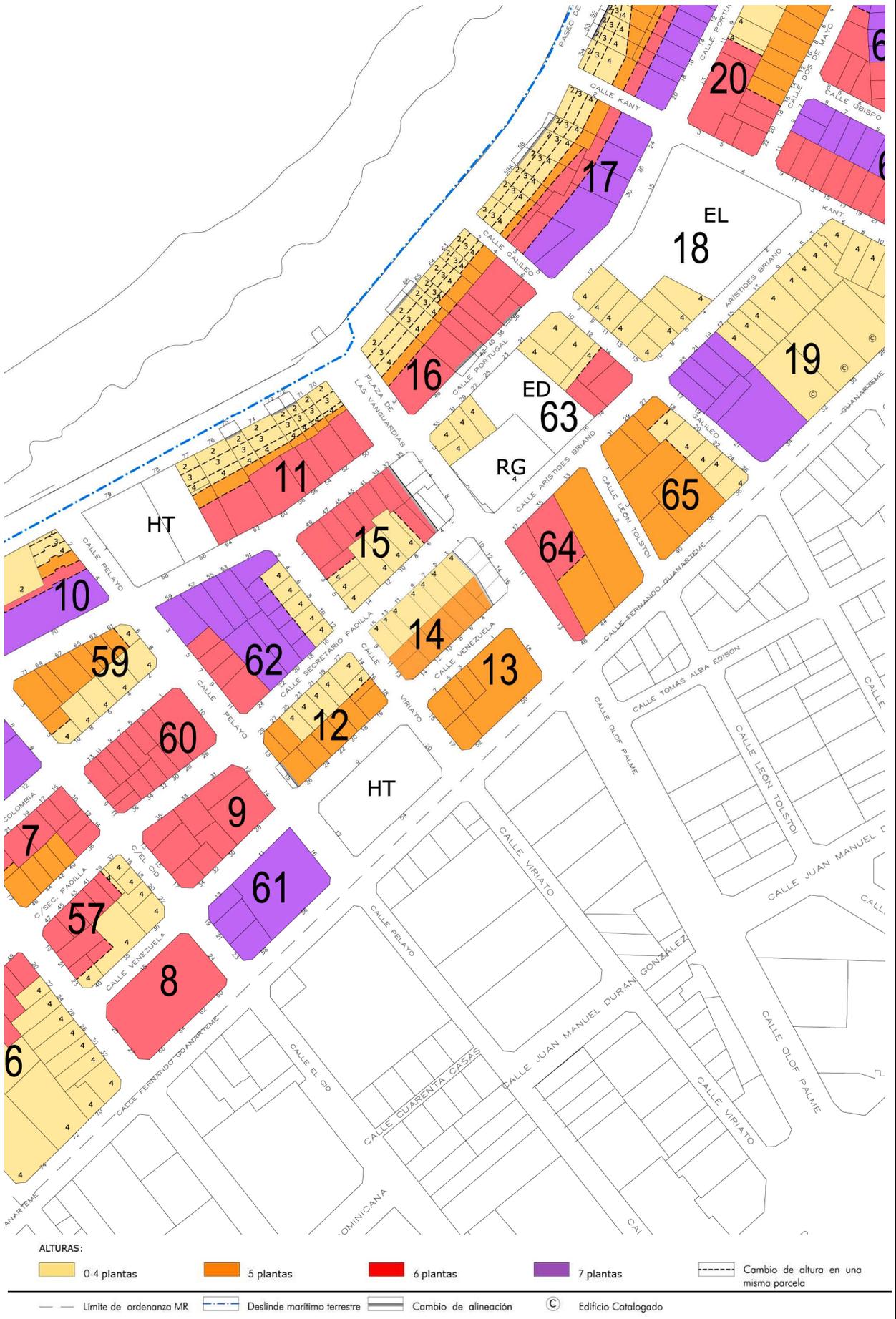
Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



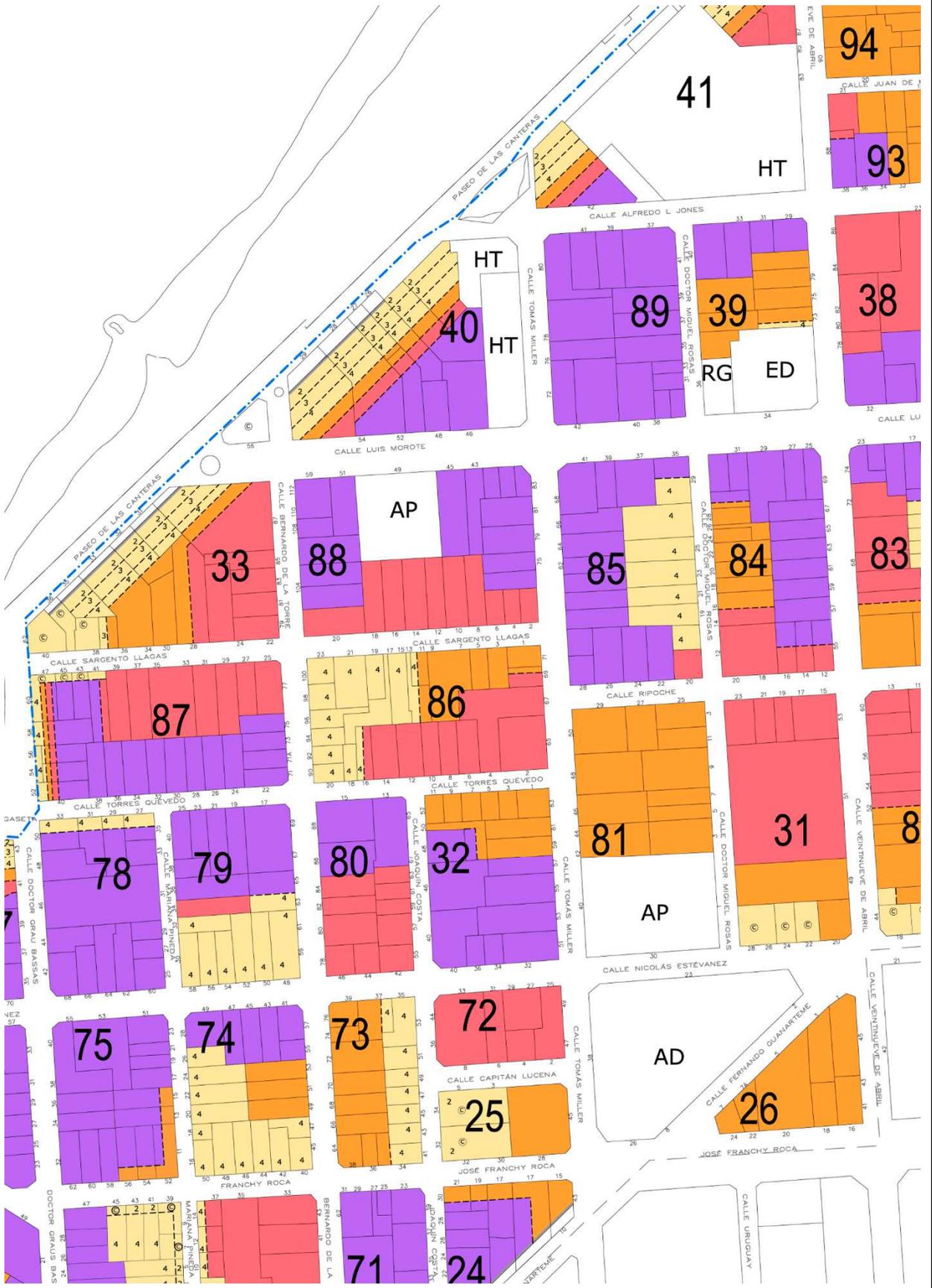
Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



ALTURAS:

- 0-4 plantas
- 5 plantas
- 6 plantas
- 7 plantas
- Cambio de altura en una misma parcela
- Límite de ordenanza MR
- Deslinde marítimo terrestre
- Cambio de alineación
- Ⓢ Edificio Catalogado

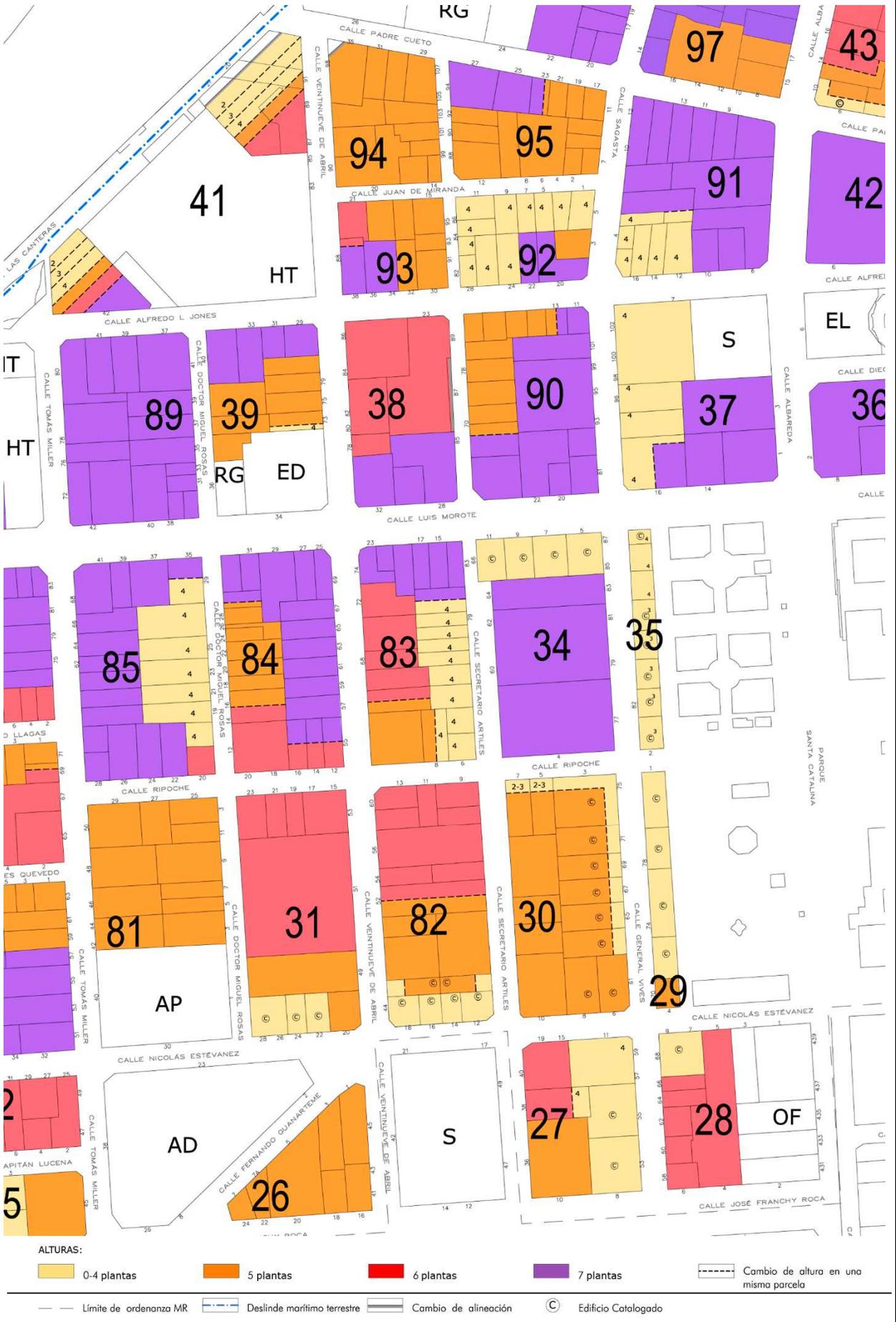
Plano de Regulación de Alturas

Escala aproximada 1:2.000

Planos RS: 10-P, 10-Q

Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

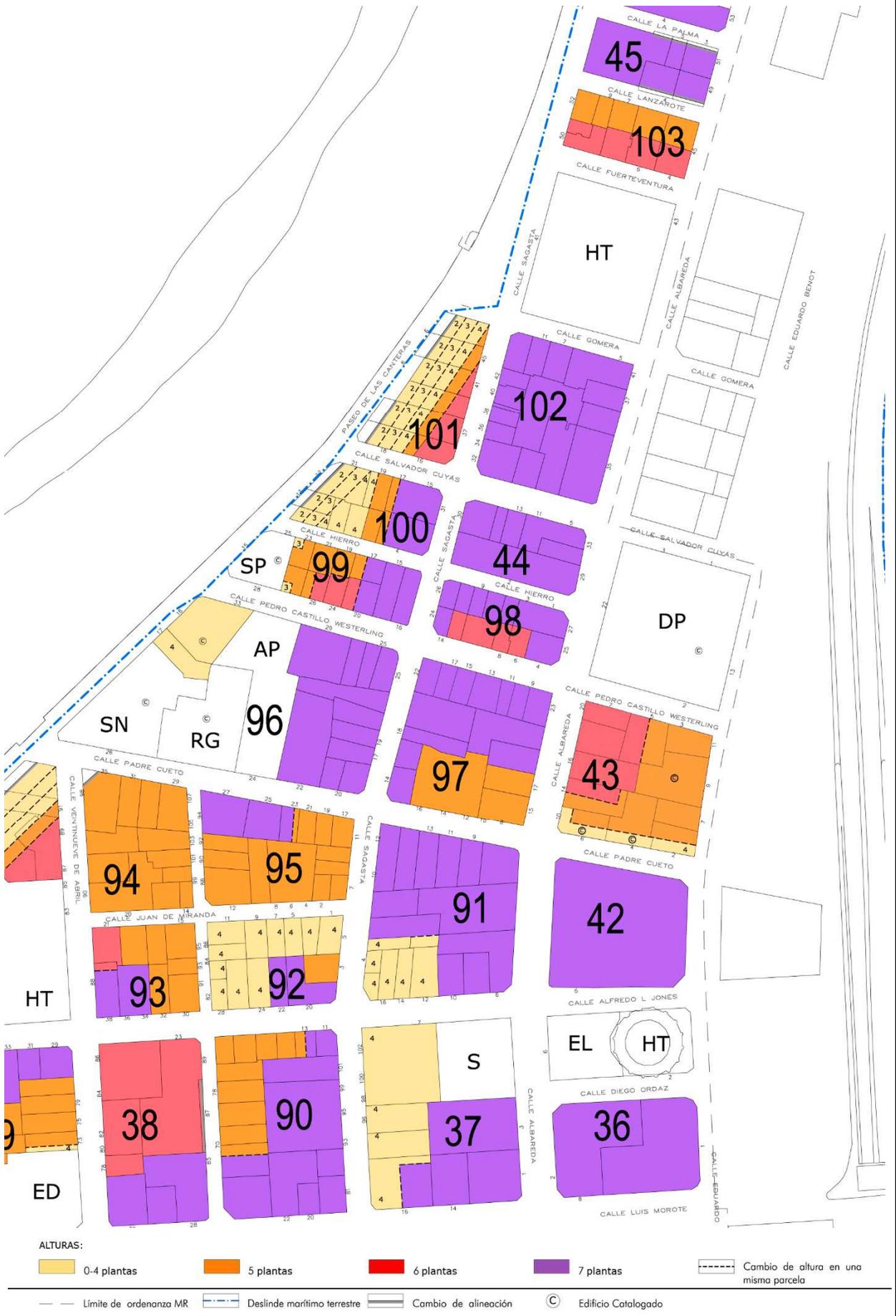
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



- ALTURAS:
- 0-4 plantas
 - 5 plantas
 - 6 plantas
 - 7 plantas
 - Cambio de altura en una misma parcela
 - Límite de ordenanza MR
 - Deslinde marítimo terrestre
 - Cambio de alineación
 - Edificio Catalogado

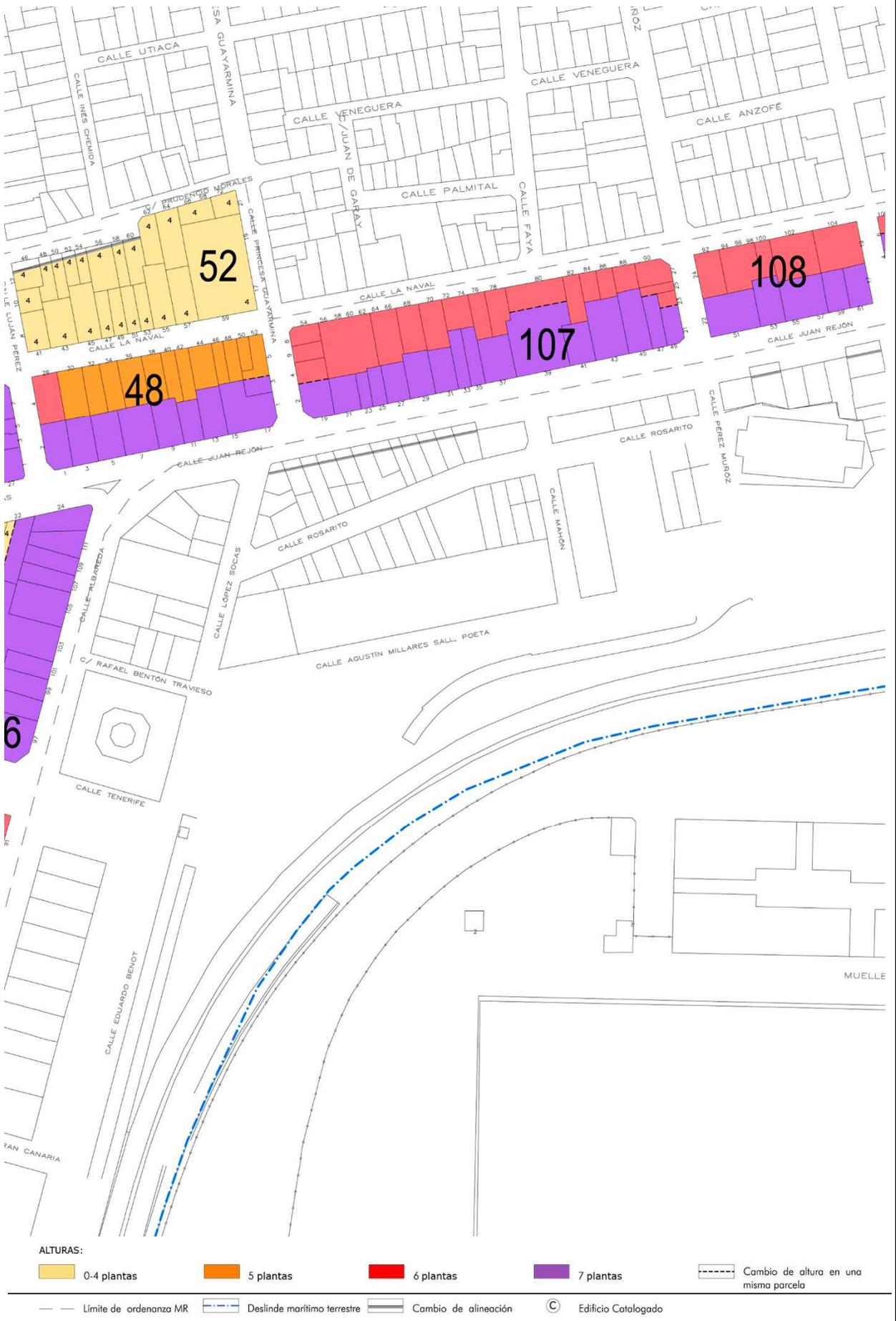
Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



Plano de Regulación de Alturas

Escala aproximada 1:2.000

Planos RS: 08-R

Este documento sólo tiene valor orientativo y no supe a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

