

CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA

artículo 249. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el graficado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

artículo 250. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:
 - a) **Tradicional (M.1):** edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.
 - b) **Cerrada (M.2):** edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alienación interior que define el espacio del patio.

artículo 251. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:
 - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
 - b) Cerrada: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a DIECISEIS (16) metros de distancia, distancia que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grafien en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el eje de la manzana libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por las Normas Subsidiarias para cada frente de manzana, y tendrán el carácter de máximo y de mínimo obligatorios.

artículo 252. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
frente mínimo	10 (m)	10 (m)
fondo mínimo	15 (m)	12,5 (m)
superficie mínima	-	-

fondo/frente máximo	5	5
círculo inscribible (diámetro)	5 (m)	10 (m)

artículo 253. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

$$\text{Edificabilidad} = \text{sup. área de movimiento (m}^2\text{)} \times \text{número de plantas}$$

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.
3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

artículo 254. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.
2. En ausencia de alineación interior expresamente grafiada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:
 - a) Tradicional: libremente en el área de movimiento.
 - b) Cerrada: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de DIECISEIS (16) metros.
3. Si las Normas señalan líneas de retranqueo o de alineación interior las líneas interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.
4. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
5. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

artículo 255. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
fondo edificable máximo		16 (m)
longitud máxima		100 (m)

artículo 256. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.
2. Son usos compatibles:
 - 1) productivo:
 - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
 - a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
 - a.3. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.
 - 2) dotacional:
 - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
3. Son usos prohibidos: los restantes.

CAPITULO 4. ZONA de MANZANA ALINEADA

artículo 249. Ambito y tipología.

1. Se entiende por área de edificación en MANZANA aquella que comprende los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias para la forma de configuración de la ciudad más tradicional, consistente en el ajuste de la edificación a los límites de las alineaciones exteriores a calles u otros espacios urbanos y con distintas formas de ocupación de las parcelas y de los espacios interiores del tejido urbano.
2. El ámbito de esta Ordenanza es el graficado en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo con la letra **M** (Manzana), seguida de un número que identifica la categoría de la misma.
3. La tipología característica corresponde a la edificación entre medianerías.

artículo 250. Categorías.

1. La Ordenanza contempla las dos siguientes categorías en función de la intensidad en la ocupación del suelo y la forma de ordenar los espacios interiores de la manzana:
 - a) **Tradicional (M.1):** edificación entre medianerías en manzanas heredadas de un tejido histórico con poca dimensión de fondo, alineadas a calle o espacio público y posibilidad de adosarse al resto de los linderos.
 - b) **Cerrada (M.2):** edificación entre medianerías en manzanas consolidadas con dimensiones de fondo que permiten la creación de patios interiores de parcela al limitarse la edificación a la alineación exterior a calle o espacio público y a la alienación interior que define el espacio del patio.

artículo 251. Condiciones geométricas del sólido capaz.

1. El área de movimiento será la determinada para cada categoría por las siguientes acotaciones:
 - a) Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
 - b) Cerrada: la parte de la parcela neta comprendida entre la alineación exterior de la manzana y una paralela a dicha alineación situada a DIECISEIS (16) metros de distancia, distancia que podrá ser modificada por las alineaciones que expresamente se grafíen en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo. En todo caso, siempre se respetará un espacio mínimo de CUATRO (4) metros medidos desde el eje de la manzana libres de todo tipo de edificación, salvo en plantas baja y bajo rasante.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, serán las señaladas expresamente por las Normas Subsidiarias para cada frente de manzana, y tendrán el carácter de máximo y de mínimo obligatorios.

artículo 252. Condiciones de parcela.

1. Las condiciones de parcela se determinan mediante el conjunto de parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
frente mínimo	10 (m)	10 (m)
fondo mínimo	15 (m)	12,5 (m)
superficie mínima	-	-

fondo/frente máximo	5	5
círculo inscribible (diámetro)	5 (m)	10 (m)

artículo 253. Edificabilidad.

1. Será la resultante de multiplicar la superficie del área de movimiento por el número de plantas establecidas para cada categoría.

$$\text{Edificabilidad} = \text{sup. área de movimiento (m}^2\text{)} \times \text{número de plantas}$$

2. A los efectos del cálculo de la edificabilidad en parcelas en esquina u otras situaciones en que se asignasen distintas alturas en distintos frentes, éstas se subdividirán en tantas partes como la variación de alturas indique a partir de la bisectriz de los ángulos formados por las alineaciones con distinta altura, siendo la edificabilidad total la suma de la correspondiente a cada parte así calculada.
3. El cómputo de la edificabilidad de realizará en todo conforme a lo establecido en el artículo 89 de estas Normas.

artículo 254. Posición de la edificación.

1. La edificación se situará entre medianerías, ajustando su línea de edificación exterior a la definida por la alineación exterior a calle o espacio público.
2. En ausencia de alineación interior expresamente grafiada en los planos de Ordenación y Clasificación de Suelo, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen de aplicación, la línea interior de edificación se situará:
 - a) Tradicional: libremente en el área de movimiento.
 - b) Cerrada: libremente en el área de movimiento sin exceder el fondo máximo edificable de DIECISEIS (16) metros.
3. Si las Normas señalan líneas de retranqueo o de alineación interior las líneas interiores de edificación se ajustarán a dichas alineaciones.
4. La ocupación bajo rasante en parcela propia podrá llegar al CIENTO VEINTE (120) por ciento de la ocupación máxima permitida sobre rasante, debiendo respetarse los mismos retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
5. Este aprovechamiento bajo rasante no podrá invadir terreno de uso público, ya sea existente o destinado a ello por estas Normas en virtud de cesiones obligatorias, salvo que con carácter excepcional se justifique la imposibilidad de cubrir las necesidades mínimas obligatorias de plazas de estacionamiento dentro de los límites fijados en el punto anterior o se acredite la necesidad de más espacio para poder ejecutar dichos estacionamientos con las debidas condiciones de seguridad, diseño y según las exigencias técnicas requeridas para su correcto dimensionado. Todo ello sin perjuicio de que algunos ámbitos de actuación puedan tener un tratamiento específico, señalado en su correspondiente ficha urbanística.

artículo 255. Forma de la edificación.

1. Las condiciones de forma de la edificación se determinan mediante los parámetros que, con carácter vinculante, a continuación se expresan:

CONDICION	TRADICIONAL	CERRADA
fondo edificable máximo		16 (m)
longitud máxima		100 (m)

artículo 256. Condiciones de los usos.

1. Es uso característico el **residencial**.
2. Son usos compatibles:
 - 1) productivo:
 - a.1. Industria-almacenaje en categoría 1 y situación primera.
 - a.2. Oficinas en despachos profesionales y situación primera y segunda.
 - a.3. Comercial en categorías 1 y 2 y situación primera.
 - 2) dotacional:
 - b.1. En edificio exclusivo o en planta baja.
3. Son usos prohibidos: los restantes.