

- Uso comercial: Sólo se permite en las plantas bajas de las edificaciones; permitiéndose en edificio exclusivo, posteriormente a la redacción de un Estudio de Detalle que demuestre un % de ocupación menor del 20% en toda la manzana.
- Uso Público: Se permiten todos los usos siempre y cuando las características de la edificación sean asimilables a las de las viviendas del entorno. En otro caso, y sin perjuicio del cumplimiento de las normativas sectoriales que resulten de aplicación, deberán justificarse mediante la aprobación previa de un Estudio de Detalle extendido a la totalidad de la manzana.

#### Artículo 8.9.4. Condiciones de Volumen.

1. Será el resultado de la aplicación simultánea de las condiciones que se exponen a continuación; si bien se considera admisible en los casos en que se actúe por sustitución, la restitución del preexistente en los casos en los que la aplicación de estas ordenanzas no permita la materialización de todo el aprovechamiento patrimonializado (estimado en m<sup>2</sup> construidos). En este caso, se deberá cumplir la normativa vigente de V.P.O. en cuanto a condiciones mínimas de salubridad e higiene.

1.1. Alturas: Se permite una altura máxima de cornisa de 10,50 metros. Igualmente se admiten en estas áreas, espacios habitables abuhardillados bajo cubierta, con alturas libres no inferiores a 1.50 m.

1.2. Número máximo de plantas: Se permiten con carácter general 3 plantas (B + 2) en cada una de las manzanas; pudiéndose edificar dentro de la altura máxima permitida para planta baja, un semisótano (sin computar edificabilidad cuando se destine a garage, almacén u otros usos asimilables que no impliquen permanencia habitual de personas) de altura < 1,50 m. a la cara superior del forjado que conforma su techo; así como los espacios habitables abuhardillados bajo cubierta con el resto de limitaciones de estas Normas.

1.3. Fondo Máximo: **No se establece ningún tipo de limitación en cuanto al fondo máximo edificable.**

1.4. Fachada mínima: La fachada mínima de un solar, para que tenga tal consideración, será de 8 m. No obstante, podrá ser menor si se acredita registralmente, además de los casos en que se trate de Viviendas de Protección Oficial que obtengan la Calificación provisional como tales.