

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MADRID**

Anexo: PARQUES Y JARDINES. FICHA DE CATALOGACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA. LOS PARQUES HISTÓRICOS

Artículo 4.6.4. Parques históricos (N-1)

Los parques históricos protegidos como tal por este Plan, son los siguientes:

1. La Casa de Campo
2. El Parque del Retiro
3. El Parque del Oeste
4. La Quinta de la Fuente del Berro
5. El Parque del Capricho de la Alameda de Osuna
6. La Quinta de los Molinos
7. La Quinta de Vista Alegre
8. Los Jardines del Campo del Moro
9. El Jardín Botánico

Artículo 4.6.5. Normativa de aplicación (N-1)

1. Será de aplicación en estos parques, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional de Zonas Verdes y Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente, las que se fijen en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión que debe redactarse sobre cada uno de ellos.
2. Sobre la Casa de Campo se ha elaborado ya un estudio a nivel de Plan Especial, que se incorpora al Plan General, donde consta la normativa específica que le es de aplicación.
3. En tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, en los parques históricos únicamente se permitirán actuaciones de conservación en los jardines. Estas actuaciones tendrán un carácter rigurosamente restrictivo, entendiéndose como intervención no admitida cuanto exceda de las actuaciones que se manifiestan a continuación.
Aparte de las prácticas culturales cotidianas se consideran actuaciones de conservación:
 - a) En lo referente a la vegetación, la sustitución puntual de elementos que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir ni por ello se altere el trazado.
 - b) En cuanto a elementos complementarios, estrictamente la reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales, quedando expresamente excluidas las esculturas y bienes culturales de especial relevancia histórico-artística, que estén recogidos en el Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Singulares.
4. En tanto no se haya redactado el Plan Especial de protección, uso y gestión, solamente se permitirán los siguientes usos relacionados con el ocio pasivo.
 - a) Usos culturales: Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del Departamento municipal correspondiente.
 - b) Usos deportivos: En ningún caso se permitirán usos deportivos reglados (campos de fútbol, tenis, baloncesto, etc.).
 - c) Áreas de juego de niños: El establecimiento de áreas para juego de niños se realizará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales del jardín y siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que el carácter

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

del jardín no se desvirtúe.

d) Instalaciones provisionales: Se permiten instalaciones provisionales, con las condiciones enunciadas en el siguiente artículo.

e) Carteles y publicidad: El diseño y los materiales de los carteles deberán ajustarse a las características del jardín. No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

La publicidad comercial estará absolutamente prohibida, excepto en el caso de que la firma patrocine actuaciones de rehabilitación en el jardín.

f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

g) Alumbrado: Los elementos de alumbrado (báculos y luminarias) deberán estar en consonancia con la época y características del jardín.

h) Toponimia: Deberá promoverse la toponimia histórica en los jardines, en sus caminos y paseos, subdivisiones y elementos complementarios con el oportuno reflejo en la rotulación.

i) Mantenimiento y conservación: Se estará a lo dispuesto en el anterior punto 3.

5. Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos arquitectónicos, escultóricos o vegetales. Para ello:

a) Será preceptivo presentar el proyecto de la instalación, que informará el Departamento Municipal correspondiente.

b) Los instaladores se comprometerán por escrito a la realización de las labores de mantenimiento, riego y limpieza en el espacio de la instalación, durante todo el tiempo que esta permanezca. Los deterioros que se produzcan se penalizarán de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

Artículo 4.6.6. Intervenciones permitidas (N-1)

Restauración: Todo proyecto de restauración en un parque histórico contará con una memoria de carácter histórico debidamente documentada, en la que habrá de tenerse en cuenta el contenido de la ficha del catálogo.

El proyecto de restauración no debe referirse a ninguna época concreta del jardín, sino que se ajustará a su imagen final consolidada, y habrán de respetarse las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Los elementos desaparecidos se podrán reconstruir indicando el carácter de reproducción de los mismos.

Reconstrucción: Toda reconstrucción que se realice deberá basarse en documentación histórica.

Ampliaciones: Se permitirán ampliaciones, siempre que se garantice una solución de continuidad física, visual y de diseño entre lo existente y lo añadido, a la vez que se eliminan las barreras arquitectónicas y urbanísticas existentes.

SECCIÓN TERCERA. LOS JARDINES DE INTERÉS

Artículo 4.6.7. Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés calificados como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)

1. En los catalogados como Nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.

2. En los incluidos en Nivel 2:

a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños kioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.

b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente)

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.

c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.

3. En los clasificados como Nivel 3:

a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el CAPÍTULO siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.

4. En los catalogados como Nivel 4:

a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, en toda la parcela.

5. Condiciones generales para las obras:

En todos los niveles, los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio, deberán trasplantarse. El sistema de trasplante y la viabilidad del mismo, deberán ser valorados por el Departamento de Parques y Jardines que supervisará la operación.

Todos los elementos del catálogo deberán conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento posterior habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hacen referencia.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales.

En ningún caso las obras bajo rasante podrán afectar a elementos arbustivos o masas arbóreas existentes.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales. Además estarán condicionadas a:

a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte etc. etc.

b) Aún respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total del jardín, de acuerdo al nivel de catalogación:

-Nivel 1 10%

-Nivel 2 20%

-Nivel 3 35%

-Nivel 4 50%

Excepcionalmente, en los catalogados en nivel 4 se podrá llegar a la ocupación total, previo informe favorable de la CIPHAN, imponiéndose entonces otras medidas alternativas para permitir el adecuado desarrollo de las especies vegetales.

c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.

PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO

CATALOGO DE PARQUES HISTÓRICOS Y JARDINES DE INTERÉS

| | | | |
|--|--------------------------------------|--|--------|
| Nombre: | | Código: | 01-051 |
| Situación: | Pza. del Carmen | Nº de Catálogo: | 53033 |
| Propietario: | Ayto. de Madrid | | |
| Superficie (en mts²): | 3.000 | | |
| Plano de Situación (Escala 1:2000): | | | |
| | | | |
| Hoja Plan General (Escala 1:2000): | | Hoja-Cuarto Plano Parcelario (Escala 1:500): | |
| 66/8 (559/4-4/8) | | 76C | |
| Protección: | NIVEL 3 | Nº de Catálogo Relacionados: 53033 | |
| Protecciones en otros Catálogos: | | | |
| Edificios Protegidos: | SIN CATALOGAR | | |
| Arquitecturas Contenidas: | SIN CATALOGAR | | |
| Elementos Urbanos Singulares: | REFERENCIAL | | |
| Observaciones: | | | |
| Proyecto remodelación | | | |
| Vegetación Singular: | Vegetación Arbórea Relevante: | Vegetación Arbustiva Relevante: | |
| | OLEA EUROPAEA PLATANUS S.SP | BERBERIS S.SP LAVANDULA S.SP NERIUM OLEANDER PITTOSPORUM TOBIRA | |
| Otro Tipo de Vegetación: | Setos: | Cubierta Vegetal: | |
| | | CESPED | |

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la norma zonal 1 en su

grado 5º, independientemente de cual sea la de aplicación en el área en que se ubique.

3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 4.3.6. Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)

La existencia de edificios catalogados, en cualquier nivel de protección, implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella mas obras que las autorizadas en función del mismo.

La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los planos de Análisis de la Edificación.

Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

Artículo 4.3.7. Declaración de ruina y demolición (N-1)

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al art. 247.1 de la Ley del Suelo ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible

PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO

mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

8. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse

cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.3.8. Condiciones especiales de los usos (N-1) 

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un plan especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

6. La intensificación de usos que se define en el art. 8.1.6, solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.

b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los treinta y ocho (38) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el art. 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.

c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 43/1997 de 13 de Marzo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente,

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los catálogos de edificios y establecimientos.

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

**NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MADRID**

ANEXO: RÉGIMEN DE USOS

Artículo 8.1.29. Clasificación en niveles (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, se distinguen cinco niveles, que comprenden cada uno de ellos los suelos del APE 00.01 señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E respectivamente. Los ámbitos de Norma Zonal 1 situados fuera del APE 00.01 se regulan con el nivel de uso b de esta Norma Zonal.

Artículo 8.1.30. Usos compatibles (N-2)

1. En el nivel A:

a) USO ASOCIADO:

- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO:

- Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.
- Terciario: Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.
- Comercial: en situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.
- Oficinas: en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Recreativo: en situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:
 - Salas de reunión Tipo I
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II
 - Espectáculos Tipo III

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

- Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

- Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.
- Hospedaje: En edificio exclusivo.

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) USO COMPLEMENTARIO:

- Terciario:
- Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
- Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

Otros Servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

- Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. En el nivel D:

En las mismas situaciones contempladas en el nivel C y además:

a) USO ALTERNATIVO:

-Terciario: Se autoriza una implantación para una o varias clases de uso terciario, en situación de edificio EXCLUSIVO, en aquellos edificios con licencias concedidas, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

complementarios hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase de comercial podrá superar estos límites hasta ser implantados ocupando toda la superficie del edificio.


5. En el nivel E:

a) USO ASOCIADO:

- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO:

i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 8.1.31. Usos autorizables (N-2) 

1. En el nivel A.

a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en Tipo I.

La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.

b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

- Oficinas: En situación de planta primera.

- Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.

- Hospedaje: En situación de edificio exclusivo.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

a) Terciario: Recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1 la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

Artículo 8.1.32. Otras condiciones de uso (N-2) 

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. En cualquier caso se tendrá en cuenta la limitación de superficie de los usos

**PREMIO ESPECIAL FUNDACION ASPRIMA
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO URBANO DE LA PLAZA DEL CARMEN
Y AMPLIACIÓN DE SU APARCAMIENTO**

comerciales que en el artículo anterior se determina.

2. La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma insoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comerciales en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio.