

30 ABR. 2010

DIRECCION DE SERVICIOS DE PLANIFICACION
Y DISEÑO URBANO
6 MAY 2010
ENTRADA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 25 FEB. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN AISLADA Nº 67 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 SET. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

INDICE

1. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN	2
1.1 PROMOTOR.....	2
1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.....	2
2. MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN.....	3
2.1 OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	13
2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE	15
2.4 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	19
3. TRAMITACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.....	25
4. ANEXOS	30

2. MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

2.1 OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

De conformidad a la comunicación recibida el pasado 1 de febrero de 2010, del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, les remitimos el presente documento de Modificación Aislada Nº 67 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, recogiendo expresamente los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 9 de noviembre de 2009 y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 23 de noviembre de 2009 (4. ANEXOS).

El presente documento tiene por objeto modificar algunos preceptos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, para mejorar las condiciones y parámetros previstos actualmente para el desarrollo de la actividad propia de los establecimientos hoteleros implantados de Zaragoza.

Para el desarrollo de la presente modificación se han seguido las directrices definidas por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza.

La Asociación de Empresarios de Hoteles de Zaragoza plantea la necesidad de ampliar los parámetros previstos en las Normas Urbanísticas, con objeto de ampliar las instalaciones hoteleras de las que disponen, mejorando de esta forma la calidad y servicio que se está desarrollando actualmente en la ciudad de Zaragoza.

Las condiciones particulares de uso de las actividades hoteleras en suelo urbano se regulan en el Título Segundo "Régimen del Suelo Urbano" del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en sus capítulos 6. "Régimen General de los usos" y 7. "Calificación de los usos" y en el Título Cuarto "Régimen específico de las zonas de suelo urbano consolidado":

La propia normativa prevé la coexistencia de distintos usos en un mismo espacio y/o edificio y establece diferentes usos en función de esa coexistencia:

Uso dominante o principal- el ámbito de suelo al que el plan le asigna la mayor cuantía en cuanto a su destino en la ordenación.

Uso compatible con el uso dominante, es aquel cuya coexistencia con él en el mismo ámbito es permitida por el plan.

El Plan recoge como usos compatibles y complementarios el uso residencial y hotelero (artículo 4.1.8 de las Normas), con las condiciones previstas en los capítulos 6 y 7 del Título Segundo.

En el artículo 2.6.5 se regula de forma específica la situación de los usos en los edificios, definiendo cuando estamos ante un uso dominante y las características que deben darse cuando coexisten usos en un mismo edificio.

En relación a las actividades hoteleras que son objeto de la presente modificación, y que coexisten con el uso residencial como uso dominante, se establecen las siguientes condiciones:

"Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51 por ciento de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios".

En el artículo 2.6.6 se regulan las condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios:

2. Para plantas bajas y alzadas:

Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso de hostales y pensiones incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusiva e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los

requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

Es importante matizar la interpretación en relación a las expresiones acceso directo y acceso independiente en relación a los usos compatibles en un mismo edificio, ya que pueden dar lugar a interpretaciones erróneas:

Acceso directo, sólo se utiliza en los establecimientos en situación c) o d), es decir local en edificio de uso mixto diverso independiente entre si, entre los que no esta el residencial y local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda. Es decir la expresión acceso directo sólo se dará en los supuestos de edificios donde **no haya viviendas**.

Acceso independiente, por el contrario es una expresión exclusiva de los establecimientos hoteleros, situación b) local en un edificio **con viviendas**.

Además el artículo 4.1.8 que regula las condiciones de uso en el suelo urbano consolidado, establece que se admite como usos compatibles y complementarios el de residencia comunitaria y hotelero; cuando los locales situados en un edificio con viviendas y con acceso independiente de éstas, el local destinado a actividad hotelera tenga hasta 500 m² construidos. Las características que deben reunir el uso compatible residencial- hotelero, son:

- Edificio residencial comunitario
- Usos compatibles y complementarios: residencial y hotelero
- Uso principal: residencial (51% de la superficie construida uso residencial)
- Uso hotelero como uso complementario con acceso independiente del residencial (< o = a 500 m² construidos)

Para darle un enfoque correcto y adecuado a la presente modificación, es necesario no solo centrarse en los parámetros previstos para los establecimientos hoteleros, sino distinguir varias situaciones:

1. Necesidad de distinguir la vinculación que establece la normativa para la implantación de usos de hospedaje en edificios y relacionarlo con la zona de suelo urbano en la que se sitúan:

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A1 – Grado 1 y 2

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero.

Para las situaciones a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, es decir en edificios con usos compatibles y complementarios, B) Residencia comunitaria y hotelero, se prevé como limitación a su instalación que los hostales y pensiones ubicadas no superen el límite de 200 m² construidos. El problema en este tipo de establecimientos es que los accesos y elementos comunes del edificio son compartidos entre el uso residencial y el uso hotelero. Por lo tanto en este tipo a) no se considera necesario modificar el límite previsto.

- Situaciones tipo b) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

La normativa establece que para aquellos edificios en los que se da como uso compatible y complementario el tipo B) Residencia comunitaria y hotelero; la limitación absoluta de 500 m² construidos para establecimientos tipo b) hoteles en edificio con acceso independiente de las viviendas. (Artículo 4.1.8)

Tal limitación podría determinarse en relación a mantener la mayoría de la superficie edificada, es decir que el uso complementario, que no el principal que es la vivienda, no afecte a más del 49% de la superficie edificada, respetando el parámetro del artículo 2.6.6 "el uso dominante deberá tener al menos el 51% de su superficie construida destinada a dicho uso". Esta limitación puede acompañarse de una limitación en la posición en altura del uso hotelero, a fin de garantizar las condiciones de calidad de las viviendas.

- Situaciones tipo c) o d) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

Los usos c) y d) se definen en el artículo 2.6.5 como: c) locales situados en edificios con usos mixtos independientes entre si (sin residencial); d) local en edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial).

Para estos tipos la normativa prevé hoteles tipo 3. de más de 500 m² construidos. Sin embargo la regulación de este tipo de establecimiento hotelero en situaciones de uso c) o d) en el artículo 4.1.8.2 Usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelera, plantea problemas de interpretación, ya que los usos c) y d) no son compatibles con el uso residencial, no es lo más conveniente su definición en el citado artículo.

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-1 – Grado 3. Vivienda colectiva

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero.

Para las situaciones a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, es decir en edificios con usos compatibles y complementarios, B) Residencia comunitaria y hotelero, se prevé como limitación a su instalación que los hostales y pensiones ubicadas no superen el límite de 200 m² construidos. El problema en este tipo de establecimientos es que los accesos y elementos comunes del edificio son compartidos entre el uso residencial y el uso hotelero. Por lo tanto en este tipo a) no se considera necesario modificar el límite previsto.

- Situaciones tipo b) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

La normativa establece que para aquellos edificios en los que se da como uso compatible y complementario el tipo B) Residencia comunitaria y hotelero; la

limitación absoluta de 500 m² construidos para establecimientos tipo b) hoteles en edificio con acceso independiente de las viviendas. (Artículo 4.1.8)

Tal limitación podría determinarse en relación a mantener la mayoría de la superficie edificada, es decir que el uso complementario, que no el principal que es la vivienda, no afecte a más del 49% de la superficie edificada, respetando el parámetro del artículo 2.6.6 "el uso dominante deberá tener al menos el 51% de su superficie construida destinada a dicho uso". Esta limitación puede acompañarse de una limitación en la posición en altura del uso hotelero, a fin de garantizar las condiciones de calidad de las viviendas.

- Situaciones tipo c) o d) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

Los usos c) y d) se definen en el artículo 2.6.5 como: c) locales situados en edificios con usos mixtos independientes entre sí (sin residencial); d) local en edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial).

Para estos tipos la normativa prevé establecimientos con acceso directo, de tipo 2. de 500 m² para los subgrados A1- 3.1 y, establecimientos de tipo 3. de más de 500 m² construidos para los subgrados A1- 3.2.

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-1 – Grado 4. Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero.

Para las situaciones a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, es decir en edificios con usos compatibles y complementarios, B) Residencia comunitaria y hotelero, se prevé como limitación a su instalación que los hostales y pensiones ubicadas no superen el límite de 200 m² construidos, en planta baja o superiores. El problema en este tipo de establecimientos es que los accesos y elementos comunes del edificio son compartidos entre el uso

residencial y el uso hotelero. Por lo tanto en este tipo a) no se considera necesario modificar el límite previsto.

- Situaciones tipo c) o d) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

Los usos c) y d) se definen en el artículo 2.6.5 como: c) locales situados en edificios con usos mixtos independientes entre si (sin residencial); d) local en edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial).

Si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios.

- En las demás situaciones, con acceso independiente a las viviendas, establecimientos del tipo 2, es decir establecimientos hoteleros de 500 m².

En todas las situaciones indicadas, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-2 – Grados 1, 2, 3 y 5

- Situaciones tipo a) en edificios de ordenación abierta con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero. Para las situaciones tipo a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, se prevé la instalación de establecimientos hoteleros tipo 1. hostales y pensiones hasta 200 m² construidos ocupando la planta baja o superiores.

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-2 – Grado 4

Esta zona se caracteriza por ser de uso y tipología terciario y servicios. Su uso principal es el de oficinas y admite como uso complementario y compatible los establecimientos hoteleros tipo 3. hoteles de más de 500 m² construidos. La característica que define los edificios situados en la Zona A-2 Grado 4 es que no se admite el uso

residencial, por lo tanto no se entiende que se diferencie entre dos usos de carácter terciario, ya que la finalidad del grado es regular edificios en los que no haya viviendas, no definir edificios de oficinas. Por lo tanto debe exceptuarse la limitación del uso principal como uso oficinas, entendiéndose que todos los usos: oficinas y establecimientos hoteleros tengan la consideración de principales.

Suelo Urbano Consolidado (Título II, Capítulo IV del PGOU) Zona B. CIUDAD HISTÓRICA

En el artículo 4.3.1 se define la Zona B) como: *“Corresponde al área central de la ciudad, situada entre el Ebro y el recinto de los Sitios, que comprende la fundación romana, los ensanches medievales, incluyendo el núcleo primitivo del Arrabal, y los ensanches decimonónicos y subsiguientes que se desarrollaron en el interior de la cerca de ladrillo cristiano-medieval.*

En este ámbito, afectado por incoación de expediente de delimitación como conjunto histórico, serán de aplicación las disposiciones contenidas al respecto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural”.

En el artículo 4.3.10 se regulan las condiciones de uso en los edificios situados en la Zona B. Ciudad Histórica, que establece para usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero las siguientes limitaciones:

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero, establecimientos de tipo 1, es decir hostales y pensiones que no superen los 200 m² construidos.

En esta situación, caracterizada por el acceso común de los usos de vivienda y hotelero, entendemos que la limitación existente en la normativa actual debe mantenerse para evitar desequilibrios y alteraciones urbanas.

- Situaciones tipo b) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero, establecimientos tipo 2, es decir hoteles que no superen los 500 m² construidos.

En esta situación, que se caracteriza por el acceso independiente entre los usos de vivienda y hotelero, consideramos que la limitación de los 500 m² construidos podría determinarse a través del mantenimiento del límite del uso principal, es decir limitar el uso hotelero al 49 por ciento de la superficie del edificio, y de esta forma facilitar pequeñas ampliaciones en hoteles situados en el casco histórico, siempre respetando la ordenación y equilibrio urbanístico característico del casco histórico, ya que la limitación de los 500 m² construidos imposibilita en la actualidad la realización de pequeñas mejoras en hoteles situados en el casco histórico, y que en muchos de los casos no superan el límite del 49 por ciento, respetando la limitación del uso principal: vivienda.

2. Necesidad de definir, con la finalidad de evitar interpretaciones erróneas y dar una mayor clarividencia al contenido del Texto Refundido, el uso de vivienda unifamiliar como compatible y complementario en algunas zonas de suelo urbano consolidado, en las que la redacción actual del texto solo admite como uso principal la vivienda colectiva.

En el articulado del Título II. Capítulo IV únicamente se ha definido como uso principal la vivienda colectiva, no admitiendo en el supuesto de ser compatible con vivienda unifamiliar el uso principal de esta última, que también es vivienda. Sería más conveniente definir como uso principal el de vivienda, sin distinguir entre vivienda colectiva y unifamiliar.

3. La tercera cuestión afectaría al tipo de usos de establecimientos hoteleros admitidos como usos complementarios en el suelo urbano consolidado. El artículo 2.7.5.2 define tres tipos de establecimientos hoteleros:

- Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m² construidos.
- Tipo 2: hoteles hasta 500 m² construidos.
- Tipo 3: hoteles de más de 500 m² construidos.

Se trata de tipos independientes, por lo tanto su regulación no debería ser excluyente. Es necesario modificar el artículo 2.7.5, ya que actualmente en aquellos edificios en los que se admite como el uso hotelero tipo 3. hoteles con más de 500 m² construidos no admite otro de menor superficie.

Entendemos que los parámetros y las condiciones previstas para el desarrollo de la actividad hotelera en edificios es excesiva y por lo tanto limita el desarrollo de la actividad hotelera en la ciudad de Zaragoza.

Es importante hacer referencia a la interpretación entendiendo que la limitación debería centrarse en seguir manteniendo el uso residencial como uso principal y dominante, es decir respetando el 51% de superficie construida y destinada al uso principal, sin hacer distinciones entre vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, unificando como uso principal el uso de vivienda y redefiniendo en el articulado del texto las situaciones en los usos complementarios en edificios de viviendas para evitar situaciones de confusión e interpretaciones erróneas.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Actualmente se localizan en la ciudad de Zaragoza numerosos establecimientos hoteleros en edificios cuyo uso principal o dominante es el residencial, lo que con anterioridad hemos definido como usos compatibles y complementarios residencial-hotelero.

Para el correcto desarrollo y desenvolvimiento de la actividad hotelera en edificios con predominio de uso residencial, las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, establecen unos parámetros o condiciones para su coexistencia, condiciones que ya hemos definido anteriormente: y que calificamos como poco operativas y excesivas, ya que provocan interpretaciones erróneas y provocan confusión.

Ante la actual necesidad de ampliación de actividades hoteleras ubicadas en edificios de uso predominante residencial situados en el centro de la ciudad de Zaragoza, y atendiendo a las futuras necesidades que pudieran plantearse, es necesario modificar los parámetros previstos en las Normas Urbanísticas en relación a los usos compatibles y complementarios residencial – hotelero, así como los preceptos complementarios de los mismos, de conformidad a las necesidades descritas en el apartado anterior y que se concretan en:

1. Necesidad de distinguir la vinculación que establece la normativa para la implantación de usos de hospedaje en edificios y relacionarlo con la zona de suelo urbano en la que se sitúan.
2. Necesidad de definir y concretar el uso de vivienda unifamiliar como compatible y complementario en algunas zonas de suelo urbano consolidado.
3. Redefinir los tipos de establecimientos hoteleros previstos en el artículo 2.7.5, garantizando su independencia, facilitando así que no sean excluyentes entre sí, como ocurre actualmente, ya que son tipos de establecimientos hoteleros independientes.

En el momento actual, es necesario mejorar la oferta hotelera en la ciudad de Zaragoza, mejorando y ampliando las instalaciones existentes. Es obvio que las nuevas necesidades que demandan los clientes en la actualidad requieren de una reforma y adaptación de las instalaciones situadas en la ciudad de Zaragoza, y con las limitaciones previstas en las normas urbanísticas para los usos hotelero- residencial se hace imposible adaptar los hoteles a las nuevas necesidades de los clientes.

Nuestro planteamiento a través de la presente memoria es modificar alguna de las limitaciones existentes en la actualidad, siempre desde el respeto a la normativa vigente en materia medio ambiental y seguridad para los vecinos de los edificios en los que se localizan las instalaciones o establecimientos hoteleros.

2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de diciembre de 2007, regula en el Título Segundo. Régimen del Suelo Urbano, en el Capítulo 6 "Régimen General de los Usos" y Capítulo 7 "Calificación de los Usos" y en el Título IV. Régimen específico de las zonas del suelo urbano consolidado, las condiciones y limitaciones de los usos compatibles y complementarios hotelero y residencial.

Artículo 2.6.5.3º Situación de los usos en los edificios

3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en la que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

(...)

c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si, entre los que no está el residencial.

Artículo 2.7.5. 2º Uso residencial: hotelero

2. Para la aplicación de estas normas urbanísticas, se establecen tres tipos de establecimientos hoteleros:

Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m² construidos.

Tipo 2: hoteles hasta 500 m² construidos.

Tipo 3: hoteles de más de 500 m² construidos.

Artículo 4.1.8. Condiciones de uso.

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

(...)

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

En situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 (...)

Artículo 4.1.13

1. Uso principal: Vivienda colectiva, salvo en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Vivienda unifamiliar de características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

B) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

En situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2. (...)

Artículo 4.1.15

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.

2. Usos compatibles o complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 , ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5. En las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2. En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios .En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

Artículo 4.2.6

1. *Uso principal: Vivienda colectiva.*

2. *Usos compatibles y complementarios:*

A) *Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.*

B) *Residencia comunitaria y hotelero: (...)*

En situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 (...)

Artículo 4.2.9

2. *Usos compatibles y complementarios:*

A) *Residencia comunitaria y hotelero: (...)*

En situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d) con acceso directo establecimientos del tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico (...)

Artículo 4.2.13.

2. *Usos compatibles y complementarios:*

A) *Residencia comunitaria y hotelero:*

En situación b) con acceso independiente, establecimientos de tipo 2.

En situaciones c) o d) con acceso directo, establecimiento de tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

Artículo 4.3.10.

2. *Usos compatibles y complementarios:*

B) *Residencia comunitaria y hotelero:*

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

Artículo 4.3.20.

4 3. Condiciones de uso:

B) Usos compatibles: se permiten los siguientes, sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan por ordenanzas especiales.

a) Residencia comunitaria y hotelero:

En situaciones a), b) y c) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación d), establecimientos del tipo 2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.