

- ii. Grado 2º: Proceso de ocupación no finalizado. Se señalan con el código 3.2 los dos ámbitos afectados, con frente a las calles Reguera Antón y Marqués de Lozoya.
- b. En las áreas afectadas por el grado 2º, se entenderá que tras la realización de las obras de nueva planta permitidas por esta ordenanza será de aplicación el régimen del grado 1º

Artículo 309. Obras admisibles

1. Son admisibles todas las obras en los edificios existentes, obras de reforma y obras de conservación permitidas en estas Normas.
2. La nueva edificación se ajustarán a los siguientes criterios
 - a. Grado 1º- proceso de ocupación finalizado: Se prohíbe la segregación de parcelas. Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso característico establecido para esta ordenanza y a cualquiera de los usos compatibles admitidos. Cuando el uso existente coincida con el de oficinas o comercial y estos se contemplen entre los compatibles sometidos al régimen de autorizable, dichos usos tendrán consideración de uso alternativo.
 - La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.
 - No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las condiciones generales de la edificación de estas Normas Urbanísticas y a las siguientes condiciones particulares:
 - No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.
 - No superar las alturas preexistentes.
 - En cualquier caso se tendrá en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.
 - Deberá realizarse en todo caso una simulación del impacto visual de la nueva ordenación sobre el perfil urbano desde los miradores protegidos por los decretos de vistas en el caso de inclusión dentro de sus conos visuales.
 - Se admiten obras de nueva planta en parcelas existentes que, a la