

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA".

DOCUMENTO A

MEMORIA

ÍNDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.

2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

4. LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

DOCUMENTO A: MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.

1.1. ANTECEDENTES.

Tras la solicitud de información solicitada en el Exmo. Ayuntamiento de Irún, en los siguientes términos:

La casa "MARCOS ENEA", situada en la calle Curtidores nº 15 de IRÚN, se encuentra en un relativo estado de deterioro como puede apreciarse en la fotografía adjunta.

En la parcela, además del edificio y adosado a él, existen dos chabolas destinadas a desaparecer.

Los solicitantes, tenemos la intención de reconstruir el citado edificio con unas dimensiones similares a las del actual, corrigiendo su alineación hacia la calle Arturo Campión, de manera que siga la de los edificios vecinos de dicha calle.

El nuevo edificio que se plantea, será de volumetría similar al existente. En planta semisótano se sitúan los garajes. En planta baja, un local o trasteros, además de una vivienda y en planta segunda y tercera se desarrollan otras cuatro viviendas de forma que el conjunto tenga un total de cinco viviendas, con una dimensión media de unos 85 metros cuadrados.

Las dos chabolas, al eliminarse, liberan un espacio que permite dejar al edificio vecino una banda libre de tres metros. Esta franja de terreno liberado, será cedida a los vecinos, o la parte de terreno que complete estos tres metros.

La parcela, según reciente medición, tiene una superficie de 467,54 m2.

También se cederá al Ayuntamiento el espacio sobrante hacia el sur de la parcela, que exceda de la edificación propiamente dicha, para que sea destinada a jardín público.

En estas condiciones, se solicita información para acometer el proyecto de edificación correspondiente de la RECONSTRUCCIÓN DE LA CASA "MARCOS ENEA" según las condiciones expuestas y los planos esquemáticos que se acompañan.

La delegación de DESARROLLO URBANO Y VIVENDA, contesta que para poder acceder a lo solicitado, **la calificación pormenorizada del ámbito que nos ocupa debe ser RB**, debiéndose promover para ello, un documento de modificación de las actuales condiciones urbanísticas.

Tras consulta efectuada en el Departamento de Urbanismo, se nos informa que la figura urbanística adecuada para ello, es un **Plan Especial de Ordenación Urbana**.

En este orden de cosas, los promotores del presente plan, deciden acometerlo de forma que les permita **ordenar el ámbito de la finca** de manera que se plantee una **alineación acorde con las edificaciones vecinas** y la **separación de 3 metros**, suficiente, para cumplir una de las condiciones de las parcelas **RB**, la **zonificación** en tres parcelas, una destinada a **jardín público**, otra a liberar un espacio para jardín de la **parcela vecina** de manera que haya **6 metros de separación** entre edificaciones y finalmente la **parcela Residencial**, destinada a la construcción de un edificio de **5 viviendas, local para trasteros y garajes** en la planta de semisótano con **un solo acceso** para vehículos y salida peatonal asociada.

1.2. CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN.

El **aspecto deteriorado y chabolista** que presenta actualmente la situación de edificación de la finca, desentona con el entorno cuidado y ordenado del resto de las edificaciones y de la Calle Arturo Campión.

Además la **Alineación** actual de la Casa "Marcos Enea", no corresponde ni al trazado de la citada calle, ni con la de los edificios adjuntos.

La existencia de chabolas en estado inadecuado, además del entorno descuidado, son factores que invitan a una reordenación y saneamiento de la zona.

La conveniencia de la modificación planteada desde el presente documento, queda incrementada por el sustancial **aumento en el número de plazas de aparcamiento**, tan necesarias en la zona.

La cesión para **jardín público**, que da una nueva dimensión pública al callejón que une Arturo Campión con la Avda. Elizatxo.

La sustitución de la vieja edificación, con la desaparición de las chabolas, mejorará sustancialmente el aspecto de todo el entorno.

1.3. JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA COMO FIGURA URBANISTICA.

La necesidad del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está justificada en los siguientes preceptos de la nueva ley del suelo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el **artículo 70** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se dice que:

*"El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. **El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general**".*

En consideración a todo ello resulta necesaria la tramitación del presente plan especial.

1.4. LA PROMOCIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es una promoción de carácter privado a cargo de la empresa **LAUROBIA S.L.** de acuerdo con los **propietarios de la citada finca.**

Previa y simultáneamente al desarrollo del Plan, se han realizado las consultas pertinentes a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

1.5. AUTORES DEL PROYECTO.

Los autores del proyecto son **Carlos Martínez Ortega** y **Jesús Gracenea Echegoyen**, colegiados nº 933 y 969 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

1.6. EL ÁMBITO.

El ámbito sobre el que se actúa, se limita a la citada finca. La superficie en escrituras es de 363,19 m², pero un levantamiento topográfico reciente, arroja una **superficie de 467,54 m²**

1.7. EL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

El objeto del Plan Especial que nos ocupa, es la **reordenación** y **zonificación**, así como el establecimiento de **Alineaciones y Rasantes** de la citada **finca Marcos Enea.**

Estos factores de la futura ordenación, son desarrollados en la documentación gráfica y demás documentos que integran el presente Plan.

2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

2.1. MARCO DE PLANEAMIENTO

El marco de planeamiento con que cuenta en la actualidad el Municipio de Irún es el **Plan General de Ordenación Urbana, Aprobado Definitivamente** en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Guipúzcoa el día **23 de Junio de 1.998**.

La calificación pormenorizada para el ámbito del plan que nos ocupa es del tipo de **Ordenanza RP 6** y la ficha resumen de normativa, es la que se adjunta a continuación:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 6º

RP-6

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas, Auzolan, Anaka, C/ Larruginen, Lapitze y C/ Ermita.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta: 0,90 m²/m²
Superficie máxima construida: 600 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima: 400 m²
Frente máximo: - - - - mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - - mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones: Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela: 30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios: máx. 25 m²
Retiros mínimos: - a fachada: 4 m
- a laterales: 4 m
- al fondo: 5 m
Separación entre la edificación: mín. 8 m
Altura máxima: 10 m plantas = 3 + BC
Garajes: SI
Vuelos: SI
Pendiente cubiertas: máx. 40 %
Sótanos: SI Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL Y PORMENORIZADA

El objeto del Plan Especial que nos ocupa, es promover el cambio de ordenanza que actualmente afecta a la parcela y que es la (RP-6) RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA grado 6.

Con esta calificación es imposible desarrollar una edificación coherente en dicha parcela, principalmente porque no se podría cumplir la condición de retiros a linderos, establecidos de 4 m. a fachada y laterales y de 5 m. al fondo, así como la separación de 8 m. establecida entre edificaciones.

Por otra parte este tipo de ordenanza RP 6 no coincide con las parcelas residenciales más próximas, cuya calificación es la RB, más coherente con sus posibilidades edificatorias y de su entorno próximo.

Por lo tanto **la calificación pormenorizada más razonable para el ámbito que nos ocupa es la topología (RB) RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE.**

Este tipo de Ordenanza se justifica en aquellos casos donde existe una ordenación por bloques de carácter previo.

Toda la volumetría, alineaciones, altura, ocupación del edificio, etc. Quedan definidas en base a los criterios definidos en este tipo de ordenanza.

Además en el presente proyecto se procede al **reordenamiento** y **zonificación**, así como el establecimiento de **Alineaciones y Rasantes** de la citada **finca Marcos Enea.**

La ordenación se plantea desde la necesidad de adaptar el nuevo edificio al entorno y que tenga una clara relación volumétrica en el medio en el que se asienta. La solución responde a criterios de sencillez.

Se ha situado la edificación planteada acompañando la alineación de la edificación con la parcela residencial vecina y con el grupo de edificios próximos, si bien, en la cara opuesta de la calle, la alineación de las edificaciones acompaña la alineación de esta.

El edificio se adapta topográficamente a la situación actual, lo que permite un **semisótano para garajes**. Este semisótano se mantiene a modo de **zócalo**, tal y como está configurado actualmente, y por ello, no se plantea más que **una sola entrada para garajes**. De esta forma, la edificación se resuelve en clara referencia topográfica a la vía de acceso lateral, evitando en lo posible la interferencia con el tráfico rodado por la calle Arturo Campión, quedando accesible la planta de garajes, situándose estos en semisótano.

Con el fin de mejorar la situación de distancias a linderos con la edificación vecina y dar una dimensión más pública al callejón que une La calle Arturo Campión con la Avda. Elizatxo, se zonifica la finca en tres parcelas.

PARCELA RESIDENCIAL	353,13 m ²
JARDIN PUBLICO	78,64 m ²
ESPACIO JARDIN VECINO	35,77 m ²
SUPERFICIE TOTAL AMBITO	467,54 m ²

El presente **Plan Especial**, plantea que el ámbito de la finca pase a ser calificada como RB, es decir

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN BLOQUE

RB

DEFINICION:

Edificación aislada formando ordenaciones debidas a planeamientos vigentes o a proyectos construidos sin planeamiento cuya configuración es necesario mantener.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: Definidos sobre plano
	- a laterales: Definidos sobre plano
	- al fondo: Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima:	Definida sobre Plano Plantas: Definidas sobre plano
Garajes:	Permitido en P. sótano; mín. 5 plazas
Vuelos:	máx. 1,10 m
Pendiente cubiertas:	máx: 40 %
Sótanos:	SI Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada, materializando volumen pendiente.

El número **máximo de viviendas es de 5**, lo que hace una media prácticamente de unos 85 m². Esta es la media de edificación para el tipo de ordenanza RB.

Para la planta de **semisótano** se prevé el **uso de garaje**, mejorando el ratio de dotación de aparcamientos que existe en la zona.

El acceso a garajes se ha procurado centralizar de manera que la irrupción de los vehículos al vial principal sea mínima; con **un sólo acceso** y paso a garajes.

En este proyecto, la **pequeña zona verde** se entiende, además de como elemento para incrementar **la convivencia vecinal**, como **ampliación del camino** de acceso a esta zona del barrio directamente desde la Avda. Elizatxo y el recientemente inaugurado parque público.

3.2. ZONIFICACION PORMENORIZADA.

Acometemos la "calificación pormenorizada" del ámbito ordenado, o sea, la división de éste en "Zonas de Uso Pormenorizado" a las que se asigna un régimen específico de uso y edificación que pormenore y concrete el régimen definido con carácter genérico por la calificación global.

Por la escasa entidad del ámbito la zonificación queda reducida a las anteriormente definidas y que son:

ZONAS DE USO RESIDENCIAL:

(RB) RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	353,13 m ²
--------------------------------------	-----------------------

Parcelas de uso y dominio privadas.

Edificación: Se autorizan 5 viviendas en el conjunto.

Uso urbanístico de vivienda y usos autorizados por el P.G.

(RL) RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO 35,77 m²

Parcelas de uso y dominio privadas.

Edificación: excluida.

Uso urbanístico: Jardín privado.

ESPACIO LIBRE PUBLICO:

(LJ) JARDINES URBANOS 78,64 m²

Parcela de uso y dominio público.

Régimen de edificación: excluida salvo Infraestructuras de servicios.

Uso urbanístico: jardines.

El siguiente cuadro compara las superficies de dominio y uso público (espacio libre destinado a cesión para jardín público) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable y espacio liberado como zona verde para la parcela vecina).

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
DOMINIO Y USO PRIVADO	388,90 m ²	83,18 %
DOMINIO Y USO PUBLICO	78,64 m ²	16,82 %
TOTAL	467,54 m²	100,00 %

3.3. PARCELACION Y APROVECHAMIENTOS.

Los diferentes tipos de zona en que se califica el ámbito están a su vez divididos en aprovechamientos (parcelas residenciales) y cesión para jardín público, etc.

A continuación incluimos el Cuadro Resumen de Superficies, Intensidad de Uso y Ocupación de las parcelas edificatorias resultantes:

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS							
PARCELA Nº		SUPERFICIE PARCELA (m ²)	PLANTAS MAX. PERFIL	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	SUPERFICIE GJ. MAX (m ²)	SUPERFICIE OCUP.MAX. (m ²)	Nº DE VIV.
P.1	RB	353,13	PB+2	420,79	353,13	150	5
P.2	RL	35,77	-	-	-	-	-
P.3	LJ	78,64	-	-	-	-	-

*La planta semisótano – zócalo – destinado al uso de garaje no computa como aprovechamiento. $S < 80\% S_{total \text{ ámbito}}$.

3.4. ORDENANZAS.

Se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas y Normas Urbanísticas del **Plan General de Ordenación Urbana de Irún**, en sus títulos Tercero (Condiciones generales de Edificación y Uso de las parcelas edificables) y Cuarto (Ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado), aplicadas con los actuales criterios de medición y cómputo de los aprovechamientos edificatorios y número máximo de viviendas, así como los otros elementos que configuran el volumen y la forma de la edificación

Las condiciones de edificación de aplicación en las parcelas de uso residencial RB se adjuntan como anexo a este documento.

A resaltar estas condiciones:

La alineación del bloque y su altura vendrá definida mediante el grafiado realizado sobre los planos.

La altura en fachada mínima en las plantas altas será 2,80 m. La altura en fachada mínima de la planta baja será de 3,20 m. (considerando como rasante la cota de las calles), salvo que se disponga entre el espacio citado y la fachada de una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 3 m., separado del exterior por un cierre de 2 m de altura mínima – dicho cierre se ajustará a las condiciones establecidas por las Ordenanzas del P.G.

Se autoriza la disposición de vuelos –abiertos o cerrados- en un 50% de la superficie de fachada en el conjunto de las plantas altas excluido el ático, si lo hubiere.

La profundidad máxima de los vuelos será 1,10 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

Se establece con carácter general una separación mínima entre la edificación de 6 m.

Se permiten garajes, con un mínimo de plazas de 5, en el sótano.

El perfil máximo de cubierta inclinada se establece aplicando una pendiente max. del 40%.

En el caso en el que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero de las Normas Urbanísticas del P.G. de Irún.

4. LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN

4.1. LEGISLACIÓN

Se someterá a lo establecido en la **LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO**, aprobada por el Pleno del Parlamento Vasco en sesión celebrada el día 30 de junio de 2006, sus Reglamentos de desarrollo y aplicación. En su **artículo 70**, establece el **Plan Especial de Ordenación Urbana** como instrumento para desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. **El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general**".

El marco de planeamiento con que cuenta en la actualidad el Municipio de Irún es el Plan General de Ordenación Urbana **Aprobado Definitivamente** en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excm. Diputación de Guipúzcoa el día **23 de Junio de 1.998**.

El ámbito de actuación se sitúa en la calle Curtidores, finca nº 15 en un entorno ya consolidado, quedando por ello excluido de cualquier área de reparto definido por el Plan General de Irún, a efectos del desarrollo de su planeamiento y gestión.

4.2. TRAMITACIÓN

Según Ley 17/1994, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión urbanística, de 30 de junio (BOPV nº. 145, de 1 de Agosto de 1.994), que le es de aplicación se establece el procedimiento y los plazos para su aprobación.

Así mismo, de conformidad con el artículo 97.1 de la Ley 2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, no se requiere para la tramitación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, informe de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS.

5.1. Cumplimiento de la ley 20/97 de 4 de diciembre, sobre Promoción de la accesibilidad.

Finalmente, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, cumple con el Decreto 68/2000 DEL 11 de Abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Estas normas técnicas, son el desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

El correspondiente Proyecto de edificación, deberá ajustarse a la citada Ley y a las Normas que la desarrollan.

Irún, Junio de 2.008.

Arquitectos:

Carlos Martínez Ortega.

Jesús Gracenea Echegoyen.

Promotor

Laurobia, S.L.

ANEXO

Relación de propietarios afectados.

1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es una promoción de carácter privado a cargo de la empresa **LAUROBIA S.L.** (representada por JUAN JOSE OMATOS SAEZ. DNI: 14.157.771-T y JUAN IGNACIO DE LUCAS DIAGO. DNI: 15.220.622-G) de acuerdo con los **propietarios de la citada finca.**

A continuación incluimos la Relación de Propietarios Afectados (Junio de 2.008).

- 1- **Mª JUNCAL ARRECHE ARBELAIZ:** AVD. ELIZATZO Nº40 –BAJO C, DNI: 15.167.683-B
- 2- **MARCOS OYARZABAL SEIN.:** AVD. ELIZATZO Nº40 –BAJO C, DNI: 15.162.173-K.
- 3- **LUCIA CORREDERA LIBERAL:** C/ CURTIDORES Nº8 -1º IZD. DNI: 15.244.440-V.
- 4- **IKER CAÑAL BENGOCHEA:** C/ PELEGRIN DE URANTZU Nº 25- 2ºA. DNI: 44.551.949-Y.

ANEXO II

**ORDENANZAS REGULADORAS:
Régimen de Edificación, Uso y Dominio.**

PLAN GENERAL DE IRUN.

CAPITULO 4.3.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)

Artículo 4.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

La consideración de este tipo de Ordenanza se justifica en aquellos casos donde existe una ordenación por bloques de carácter previo, perteneciente a Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial aprobados o desarrollados.

Para su definición desde la Ordenanza se procede a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos, así como alternativa o complementariamente a la redacción de un Estudio de Detalle que reajuste definitivamente los volúmenes.

No se prevén grados, definiéndose sólo una serie de parámetros básicos en la Ordenanza, y remitiendo al Estudio de Detalle si hay matizaciones o particularidades que solventar.

Las alineaciones de bloques y alturas vendrán definidas mediante el grafiado realizado sobre los planos.

La ocupación de la edificación se refleja en los planos correspondientes, manteniendo la ordenación física existente.

La volumetría de la edificación será la existente, permitiendo o prohibiendo los áticos y bajo cubiertas sólo como una opción de la materialización de los aprovechamientos consumiendo su correspondiente volumen.

Se podrán permitir soportales, pórticos, cuerpos salientes y en general el resto de elementos, siempre que ello no suponga incremento de volumen o de altura.

Como condiciones estéticas, señalar que los paramentos externos serán tratados todos como fachadas.

En los casos de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá, en defecto de otras determinaciones contenidas en el Ambito de Intervención Urbanística correspondiente, que la ordenanza particularizada queda definida por el edificio a sustituir, sin perjuicio de la posibilidad de la nueva disposición de sótanos, vuelos, y otros elementos secundarios, de acuerdo con las condiciones generales establecidas en la presente sección, y del posible reajuste de dicha ordenanza por un estudio de detalle dentro de los límites de intervención establecidos para esta figura de planeamiento.

Artículo 4.3.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- En las áreas y ámbitos sujetos a intervenciones de nuevo desarrollo, la parcelación será la definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento.
- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, la Ordenanza correspondiente recoge con carácter informativo la parcelación existente. Dicha parcelación se considerará normativa a todos los efectos, en los casos en los que se recogen las determinaciones al respecto del planeamiento anteriormente vigente, o, cuando se compruebe su coincidencia básica con la realidad registral.

2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento asignado se regula mediante la localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas en los planos correspondientes.
- En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

3.- Alineaciones

En las Areas de ejecución directa, las alineaciones de edificación se definen en cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente, con una tolerancia de $\pm 5\%$ para una mejor adaptación en función de la ubicación.
- En las intervenciones de nueva edificación, la altura en fachada mínima en las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 m. La altura en fachada mínima de las plantas bajas, será de 3,20 metros.

6.- Vuelos y retranqueos

- Su definición se remite con carácter general al planeamiento pormenorizado correspondiente.
- Sin embargo, en los casos de sustituciones de edificios existentes, en los que en el planeamiento pormenorizado correspondiente, no se hayan establecido de forma expresa otras condiciones, podrá optarse por disponer los mismos vuelos que presentaba el edificio citado, o, aplicar las condiciones siguientes (En todo caso se deberá mantener el aprovechamiento edificatorio):

- Se autoriza la disposición de vuelos -abiertos o cerrados- en un 50% de la superficie de fachada en el conjunto de las plantas altas excluido el ático, si lo hubiere.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- La profundidad máxima de los vuelos será 1,25 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.
- Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas convergentes de la edificación y de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

7.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta máxima del 40 %-.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

8.- Espacios no edificados sobre rasante

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares en los espacios sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.3.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.3.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: · **Vivienda**
- Uso autorizados: · **Residencia comunitaria.**
 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

- **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garajes de 1ª y 2ª categorías (Se implantará exclusivamente bajo rasante, pudiendo implantarse en planta baja de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de vados).
 - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
 - **Depósitos de gases licuados.** (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela y en los espacios no edificados cuando los mismos existan).
- Usos prohibidos:
- **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
 - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
 - **Depósitos de gases licuados.** (En sus modalidades no autorizadas).

Artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):
 - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.
 - El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

• **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.
- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.
- Podrán implantarse depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela, en los espacios no edificados, cuando los mismos existan.

• **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

• **Terciarios autorizados:**

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, exclusivamente de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

- Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).
- Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.
- **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):
 - En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.
 - Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.3.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la ordenación RB, Residencial Colectiva en Bloque, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN BLOQUE

RB

DEFINICION:

Edificación aislada formando ordenaciones debidas a planeamientos vigentes o a proyectos contruidos sin planeamiento cuya configuración es necesario mantener.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: Definidos sobre plano
	- a laterales: Definidos sobre plano
	- al fondo: Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima:	Definida sobre Plano
Garajes:	Plantas: Definidas sobre plano
Vuelos:	Permitido en P. sótano; mín. 5 plazas
Pendiente cubiertas:	máx. 1,10 m
Sótanos:	máx: 40 %
	SI Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada, materializando volumen pendiente.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA FINCA "MARCOS ENEA".

6-DOCUMENTACION GRAFICA

I1. SITUACION.	E: 1/10.000
I2. EMPLAZAMIENTO. SECCION ESTADO ACTUAL.	E: 1/500
P1. ZONIFICACION DE USOS PROPUESTA. CUADRO RESUMEN.	E: 1/200
P2. PARCELAS RESULTANTES. CARACTERISTICAS BASICAS EDIF.	E: 1/200
P3. REPRESENTACION ILUSTRATIVA. ORDENACION PROPUESTA.	E: 1/200
P4. ALINEACIONES Y RASANTES.	E: 1/200
P5. OCUPACION MAXIMA SUBUELO. ACCESO GARAJES.	E: 1/200
P6. SUPERPOSICION DE ESTADOS. SECCIONES COMPARATIVAS.	E: 1/200
P7. REGIMEN DE USO Y DOMINIO (PUBLICO-PRIVADO) DEL SUELO	E: 1/200