

TOMO IV:	NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS
TÍTULO VI:	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS
CAPÍTULO 7:	ORDENANZA OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA

**CAPÍTULO 7:
ORDENANZA OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA**

TOMO IV:	NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS
TÍTULO VI: CAPÍTULO 7:	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS ORDENANZA OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA

CAPÍTULO 7: ORDENANZA OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA

Artículo 6.07.01.- Definición y ámbito de aplicación.

Esta ordenanza recoge distintas alternativas tipológicas compatibles entre sí, todas definidas por el hecho de situarse dentro de parcelas independientes como edificación aislada retranqueada en relación con todos los linderos.

Las parcelas son unidades bien delimitadas físicamente, ajardinadas y conservadas por cuenta privada. Solo se admitirá un edificio residencial por cada parcela, a excepción de los casos regulados en el artículo 6.07.09-2, en los que se permitirán un máximo de dos.

Las distintas soluciones tipológicas oscilan entre la vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, hasta los pequeños bloques de vivienda colectiva que, a su vez, pueden resultar como subdivisión de antiguos palacetes en unidades residenciales de menor tamaño. No se trata, en ningún caso, de viviendas unifamiliares adosadas en hilera como las que se generan con la ordenanza OR-8.

El ámbito de aplicación se extiende a las zonas tradicionales de ciudad-jardín más antiguas (zona de Paseo de La Senda o Nieves Cano) o zonas de nueva delimitación en las proximidades del Paseo de San Prudencio y posibles implantaciones en nuevas áreas de expansión.

Se establecen dos ZONAS DE PROTECCION, donde los valores testimoniales y de conjunto determinan una regulación complementaria.

La primera comprende el ámbito de las manzanas estructuradas en torno a las calles Bizkaia y Gipuzkoa y la segunda abarca las edificaciones aisladas que dan frente al parque del Prado a través de la calle Elvira Zulueta.

Estas zonas se corresponden con porciones de tejidos de “Ciudad Jardín” que, sin contener los edificios más emblemáticos, ofrecen una cierta expresión y testimonio del modelo urbano que representan, aspecto este que refuerza su papel cualificador de la escena urbana y que se protege.

Artículo 6.07.02.- Clasificación.

No existen Grados en esta Ordenanza. Los edificios sometidos a políticas de protección patrimonial se registrarán por las Ordenanzas Especiales que se contienen en el TÍTULO VII de las Normas.

Artículo 6.07.03.- Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima para la vivienda unifamiliar aislada será la catastral existente en el momento de la aprobación de esta normativa, sin permitirse subdivisiones por debajo de los 500 m²s. En todo caso la misma reunirá los requisitos enunciados en el artículo 5.01.04 de las Normas Generales de la edificación.

Con parcela mínima de 800 m²s se permiten agrupaciones de hasta 3 viviendas, exigiéndose por cada vivienda más un incremento de 300 m²s hasta un tope de 2300 m²s para agrupaciones de 8 viviendas, que será el máximo permitido en una parcela.

2. Parcela máxima.

No se fija su tamaño, pero en ningún caso se podrán superar las unidades de 8 viviendas por parcela.

3. Frente mínimo.

En los casos de parcelaciones, será el de la parcela catastral existente, el frente mínimo a viario público será de 18 ml, aumentándose éste a razón de 3 ml por cada vivienda que supere la agrupación de tres posibles.

Artículo 6.07.04.- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios.

Los retranqueos serán los existentes en las parcelas consolidadas incluidas dentro de esta Ordenanza.

Sin embargo, las nuevas edificaciones que se realicen en estas parcelas -caso de ser admisibles en función del resto de los parámetros de esta Ordenanza- deberán cumplir los mínimos que se señalan a continuación.

En las nuevas edificaciones y reedificaciones o ampliaciones, el retranqueo mínimo a los linderos y al borde de parcela será de 4,50 ml, y de 8 ml al frente de parcela si ésta presenta alineación al Paseo de la Senda o al Paseo de Fray Francisco. En caso contrario se estará a los 4,50 ml.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Se admite la ocupación existente en la actualidad en las parcelas ocupadas cuyos edificios se sometan a obras de rehabilitación o restauración que no impliquen incremento de ocupación, cuando ésta sea superior a la tipo.

En el resto de los casos, la ocupación de la parcela no sobrepasará el 25% de su superficie neta.

3. Cerramientos.

Se admite un cerramiento opaco de altura máxima igual a 70 cm. El resto hasta un máximo de 1,85 ml, será traslúcido, metálico, de madera o con setos vegetales. Se permitirá la colocación de armarios para contadores integrados en el propio cierre.

Artículo 6.07.05.- Condiciones de la Edificación.

1. Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

El número de plantas máximo será de Planta baja más una planta, con altura máxima de cornisa de 7,50 ml.

Por encima de esta altura se admite cubierta inclinada de pendiente máxima 35 grados. No se admiten en esta Ordenanza áticos retranqueados, pero sí ocupación del espacio bajo cubierta sin que las soluciones de iluminación de aquél (buhardilla, etc.) supongan desarrollos mayores al 40% de la longitud de cada fachada, ni alturas superiores a 2,50 ml sobre el nivel del forjado de la 2ª planta.

b) Longitud y anchura máximas.

En los edificios actualmente existentes se tolerarán sus dimensiones. En actuaciones nuevas o ampliaciones se exigirán tamaños máximos de 24 x 40 ml.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,5 m²c/m²s. Se admite el volumen resultante en la actualidad en las parcelas construidas cuyos edificios se sometan a obras de rehabilitación o restauración que no impliquen incremento de volumen, cuando éste sea superior al que permita la edificabilidad tipo.

3. Separación de las edificaciones.

Será la existente en las parcelas ocupadas por edificios que se sometan a operaciones de rehabilitación, restauración, etc., siempre que no empeoren las condiciones iniciales, caso de estar éstas por debajo de la distancia mínima. Esta será en el resto de los casos igual a la altura de cornisa del edificio más elevado.

4. Otras condiciones de la edificación.

a) Alturas libres.

Serán las que definen las Normas Generales de Edificación.

b) Cuerpos volados.

Serán de composición libre.

El plano vertical que los delimita será, en cualquier caso, el que definen las normas de separación mínima en relación con otros edificios y a linderos.

c) Edificaciones complementarias.

Se admiten edificaciones destinadas a usos complementarios (invernadero, almacén, instalaciones, etc...) de la edificación principal por encima de los límites de edificabilidad y ocupación máximos señalados en esta ordenanza, y con un límite del 5% sobre los máximos fijados a tal fin. Estos elementos no superarán los 3 m de altura y se cubrirán con cubiertas planas o inclinadas un máximo de 35%.

Se permitirán las edificaciones complementarias adosadas a lindero con otra parcela privada, siempre que se tenga acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos a frente viario. En caso contrario, la separación mínima a linderos de parcela será como mínimo igual a la altura de fachada de la edificación. La distancia a frente de viario se regulará según Artículo 6.07.04.

Artículo 6.07.06.- Condiciones estéticas y de composición.

1. Las intervenciones en edificios sometidos a políticas de protección en cualquiera de sus categorías deberán adecuarse a lo establecido en las Ordenanzas Especiales del TÍTULO VII.

2. En las nuevas edificaciones no se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, pero se recomienda la consideración de las características y valores del entorno de cada actuación como guía y condiciones de ésta.

3. Salvo en el caso de tratarse de equipamientos públicos o de uso terciario (en este último caso, en edificio completo independiente), no se autorizan rótulos publicitarios, salvo los que pudieran incluirse dentro de los propios huecos (vacíos) de la edificación, cuidando especialmente su tamaño, color, etc., en función de las características del entorno, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer las condiciones que estime oportunas, dada la multiplicidad de casos que pudieran presentarse en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza. En el caso de los rótulos no luminosos de pequeñas dimensiones, podrá autorizarse su colocación sobre el cerramiento hacia viario público.

Artículo 6.07.07. Zona de Protección.

Condiciones Complementarias.

- A las condiciones derivadas de la catalogación individualizada de las edificaciones, se añadirá la necesidad de que toda obra de Rehabilitación, remodelación o ampliación de las mismas respete los parámetros básicos

sistemáticos de ocupación del conjunto:

- Ocupación de Parcela / Retranqueos
 - Volumetría / Cubiertas
 - Composición de fachadas y homogeneidad de materiales.
- También habrán de respetarse las características más homogéneas de los cierres de la parcelas, tanto en la elección de materiales afines como en las proporciones de opacidad.
- Las plantaciones -árboles y setos- de borde e interior de las parcelas constituyen un elemento fundamental para la Escena Urbana y no habrá de permitirse acción u omisión que anule o distorsione significativamente su función.
- Las medidas que afecten a la vialidad habrán de plantear el mantenimiento del carácter doméstico y recoleto de la trama de la primera zona y mejorar las condiciones de la sección de la calle Elvira Zulueta en el frente de las casas aisladas, ampliando la acera y protegiendo el arbolado.

Artículo 6.07.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5					5													SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					5													SITUACIÓN 3
						5	16		16		5													SITUACIÓN 2
																					29			SITUACIÓN 1
	R	P				T														I	S	A		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	E	U	P	R		
										15				31										SITUACIÓN 3
						31			16					32										SITUACIÓN 3
											28											28	28	SITUACIÓN 1
																								SITUACIÓN 2
	R	P				T														I	S	A		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grtes. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectáculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Establos. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EI | Admón. Pública | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EP | Defensa | AR | Aparcamiento privado |

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, con las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima unifamiliar aislada es la existente, sin que se permitan subdivisiones menores de 500 m²s.

Puede haber agrupaciones de hasta tres viviendas con parcela mínima de 800 m²s, teniendo que aumentar 300 m²s la parcela por cada vivienda más que se agrupe, hasta un máximo de 8 viviendas, tope máximo por parcela que no podrá superarse

- b) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5^a: Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²s, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.

Condición 15^a: Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Deberá contar igualmente con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16^a: Solo se permitirán locales comerciales en aquellos lugares que cuenten con licencia comercial anterior al Plan vigente.

Los establecimientos públicos, en Categoría II situación 3, que se permiten son los de los Grupos I o II, sin barra, y deberán contar con aparcamiento privado con una capacidad de 1 plaza de vehículo por cada 5 m²u de superficie abierta al público.

En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 40 m².

Condición 28^a: Se permite este uso en espacio libre de parcela, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.

Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado, estará por debajo de la rasante natural del terreno.

Condición 31^a: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial dce la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Condición 32^a: En las entidades locales menores no integradas en la trama

residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

Artículo 6.07.09.- Condiciones particulares.

1. Condiciones particulares para Ordenación de Conjunto.

Podrán promoverse actuaciones de conjunto variando las condiciones de parcela mínima de 2.300 m²s, en aquellas parcelas cuya ordenación mejore las condiciones urbanísticas, estéticas y de uso previstas o que incumplan la condición de frente mínimo de parcela, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La ordenación urbanística de conjunto prevista, así como su documentación, deberá cumplimentarse y tramitarse como un Estudio de Detalle, incluyendo el correspondiente proyecto de urbanización, acorde con la vigente Ley del Suelo y Plan General de Ordenación Urbana.
- Las citadas actuaciones de conjunto, se podrán realizar exclusivamente sobre parcelas que superen los 5000 m²s de superficie mínima.
- Los frentes de la parcela resultantes de la ordenación de conjunto, tendrán un mínimo de 54 ml a viario público, correspondiente a un máximo de 3 bloques de viviendas.
- Para el resto de las disposiciones y parámetros urbanísticos en cuanto al número de viviendas, condiciones de ocupación, de edificación, estéticas o de composición y de uso, se estará a lo dispuesto en esta Ordenanza.

2. Condiciones particulares para las actuaciones en parcelas en las que se localicen edificios catalogados, sometidos al régimen especial de conservación estructural.

En las parcelas en las que se localicen edificios catalogados, sometidos al régimen especial de conservación estructural se permitirá la construcción de otro nuevo edificio en la parcela, la cual deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- La parcela coincida con la catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presenta Plan General, o sea superior a los 2.300 m² s, en el caso de llevarse a cabo parcelaciones.
- La nueva edificación ha de disponer de un aprovechamiento mínimo de 350 m² c.