

Art. 2.44.- Planta Semisótano

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 m. por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y máximos de 3,30.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En la zona incluida en el ámbito del presente Estudio de Detalle, la edificabilidad está en función de la ocupación máxima en planta y de la altura máxima permitidas. Por otra parte, también deben mantenerse unas distancias mínimas de retranqueo de fachadas y de separación a lindes, exigidas por las ordenanzas urbanísticas.

Esto supone que el aprovechamiento de las parcelas depende en gran medida del tamaño y la forma de las mismas, dándose la circunstancia que, cuando las parcelas son de superficie cercana a la mínima exigida en la normativa vigente (200 metros cuadrados), resulta imposible materializar el porcentaje máximo de ocupación debido a la necesidad de separarse de los lindes laterales. Consideremos que una parcela de anchura y superficie mínimas tendría 8,00x25,00 metros cuadrados, y si aplicamos sobre ella la ordenanza vigente de separación de lindes (3,00 metros) y de retranqueo de fachadas (5,00 metros), resulta una superficie edificable de 2,00 metros de ancho por 17,00 metros de largo. Esto equivale a un porcentaje de ocupación del 17%, muy alejado del 60% permitido.

Para resolver las dificultades que supone edificar en estas condiciones, se redacta el presente Estudio de Detalle.

6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La ordenación que se propone en este Estudio de Detalle pretende dar solución a la problemática anteriormente expuesta, básicamente, eliminando la obligatoriedad de mantener las separaciones a lindes laterales, permitiendo que en cada una de las manzanas afectadas se

pueda materializar la ocupación en planta que tienen asignada, sin que se vea aumentada su edificabilidad sobre la máxima autorizada en la Homologación del Plan General. Para ello se propone seguir manteniendo la obligación de conservar un retranqueo mínimo de 5,00 metros entre la alineación de fachada y la línea de edificación con respecto a las alineaciones exteriores y, además, se establece una alineación interior con un fondo máximo edificable de manera que se garantice que en cada manzana que no se sobrepasará el porcentaje de ocupación en planta.

De este modo, considerando que las tres manzanas afectadas se incluyen entre las señaladas con un asterisco (*) y son objeto de un proyecto específico, entendiendo como tal el presente Estudio de Detalle, las determinaciones propuestas para regular la edificación en ellas son las que a continuación se exponen.

A) AMBITO, USOS Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Uso global o dominante:

Vivienda Unifamiliar, aunque se permitirá también el Residencial Plurifamiliar.

Usos compatibles:

No se modifican.

Tipología de edificación:

Tipología de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera, en edificación abierta, con todos los paramentos exteriores tratados como fachadas.

B) CONDICIONES DE LA PARCELA

Superficie y fachada mínimas:

Se establece en doscientos metros cuadrados (200,00 mts.) con un mínimo en la longitud de la alineación oficial de ocho (8) metros.

Superficie máxima construida:

En cada solar, la superficie construida de la edificación deberá estar dentro de los límites definidos por la línea de separación mínima de fachada y por el fondo máximo edificable, los cuales se han calculado para que en ninguna manzana se supere el 60 por 100 de ocupación de su superficie.

A estos efectos se entiende por superficie construida la proyección en planta, del perímetro exterior máximo del edificio, incluyendo los cuerpos volados, sean o no cerrados (miradores, galerías, balcones y análogos).

Si existen varios bloques de edificación en la misma parcela, la superficie construida total será la suma de la de cada uno de ellos, determinada de la forma anteriormente indicada.

C) CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Altura máxima permitida:

Será de siete metros (7 mts.) con un máximo de dos plantas, medidos en la forma reglamentada en el Plan con las especificaciones que constan en el presente documento.

Construcciones permitidas por encima de la altura:

No se modifican.

Altura de pisos:

Se establece en un mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) libres en todas las plantas habitables.

Alineaciones y rasantes:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- No se modifican las alineaciones oficiales que se siguen rigiendo por los Planos de Ordenación series C y D a escala 1 : 1.000. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el cerramiento obligatorio del solar mediante una valla.

- En las tres manzanas la alineación de fachada del edificio estará separada como mínimo cinco metros (5,00 mts.) de la alineación exterior oficial de la calle.

Toda la zona comprendida entre la alineación de fachada y la alineación exterior oficial de la calle se tratará como zona verde de propiedad y conservación particular, permitiéndose pasos de vehículos al interior del solar.

No es obligatorio dejar una separación a los lindes laterales, pero si en alguna de las parcelas se opta por dejarla, la distancia mínima desde el edificio a cualquiera de estos lindes será como mínimo de tres metros (3,00 m.). Estos espacios podrán ser utilizados como pasos, aparcamiento o jardín de propiedad y conservación particulares.

Separación entre bloques:

No se modifican.

Medianeras y vallas:

No se modifican.

Sótanos y Semisótanos:

No se modifican.

Ascensores:

No se modifican.

Entrantes, salientes y vuelos se establece:

No se modifican.

7.- OBSERVACIONES SOBRE LA MEDICIÓN DE ALTURAS.

Según el Artículo 2.30, el origen para la medición de la altura se establece a partir de la cota de referencia. En las manzanas que nos ocupan, las fachadas de los edificios no están situadas obligatoriamente sobre la alineación exterior, por lo que las respectivas cotas de referencia para la medición de alturas se fijarán en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja (Artículo 2.31).

Por otra parte, según el Artículo 2.36, se entiende por Planta Baja aquella que en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1'40 metros sobre aquel.

Según el Artículo 4.19.C.7, están permitidos semisótanos siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 2.44 de las Normas Generales, que dice que planta semisótano es aquella en la que *"más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2.20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 m. por encima de la cota de referencia."*

Considerando que la altura es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja (Artículo 2.33) y que ninguna de las definiciones relaciona la cota de referencia que (sirve de origen para la medición de alturas) con la línea de rasante (que establecida por el Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollan, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje), se entiende que, al estar permitidos los semisótanos, el nivel de la planta baja puede estar más elevado que el de la rasante y podrá estarlo en tanto que el plano del suelo de la planta semisótano esté por debajo de la línea de rasante para que pueda ser considerado como una construcción bajo rasante según corresponde al título de la Sección Segunda, Capítulo Tercero del Título Segunda de las Normas Generales y en cumplimiento del Artículo 2.44 de las Normas Generales.

Por todo ello, se propone como aceptable la sección que se aporta en el Plano de Ordenación nº 3.- Volumetría en Sección.

8.- CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO DE LA PRESENTE PROPUESTA.

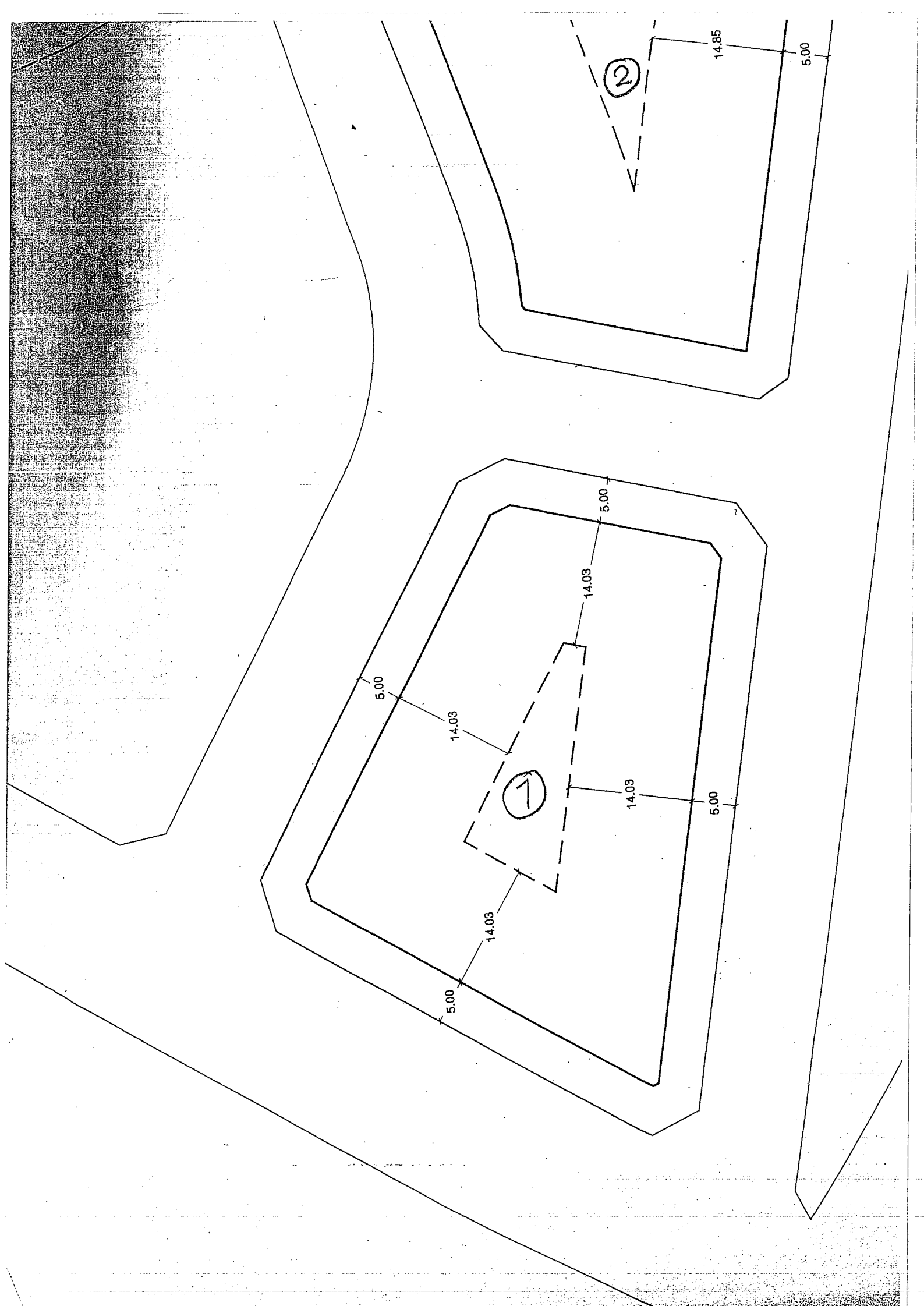
Como ya se ha comentado anteriormente, la presente propuesta no implica un mayor aprovechamiento de la edificabilidad asignada en el Plan a las tres manzanas afectadas, sino que únicamente se limita a facilitar el aprovechamiento que ya tienen asignado. Para comprobarlo se adjuntan los cuadros siguientes:

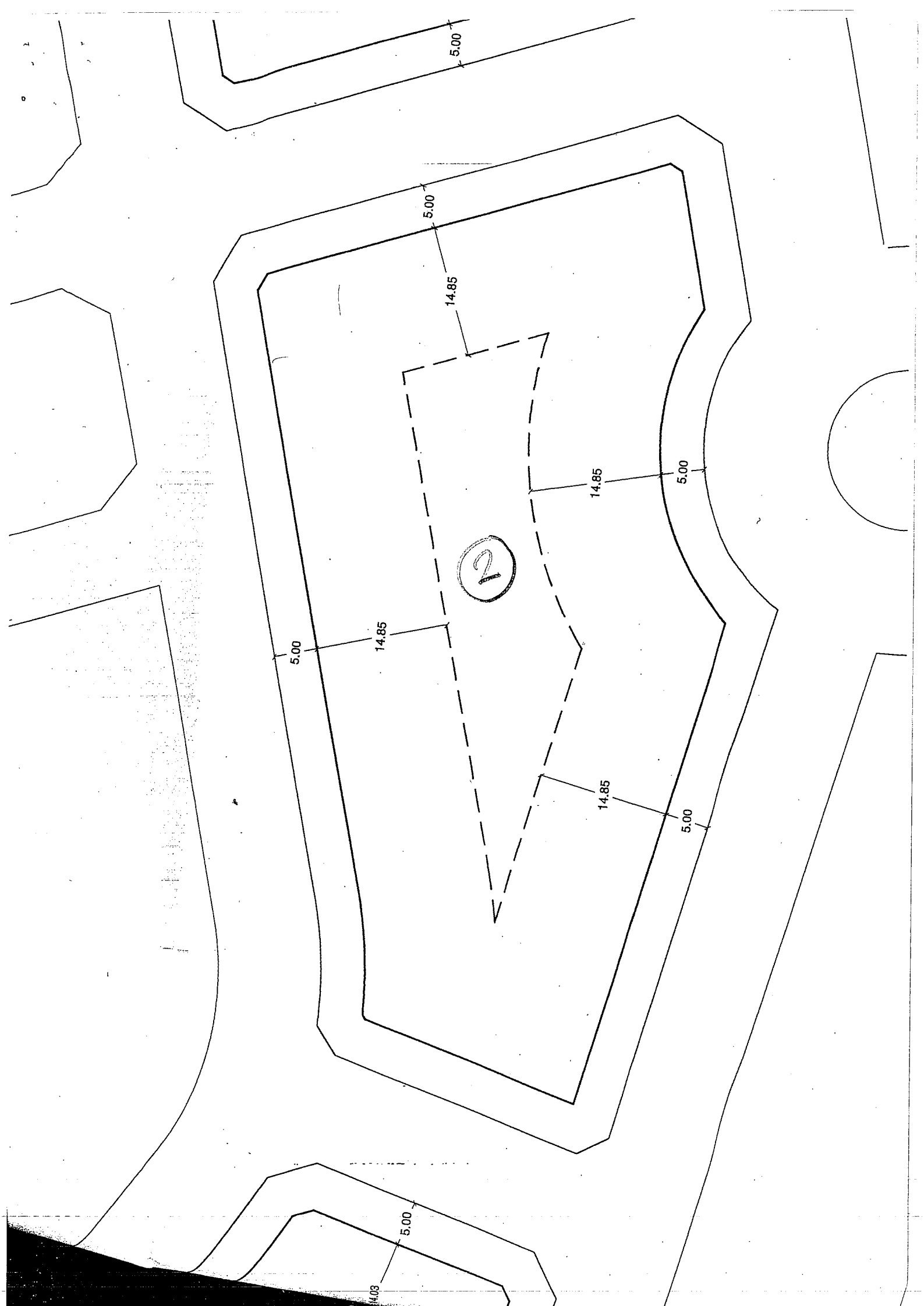
SEGÚN LA ORDENANZA VIGENTE

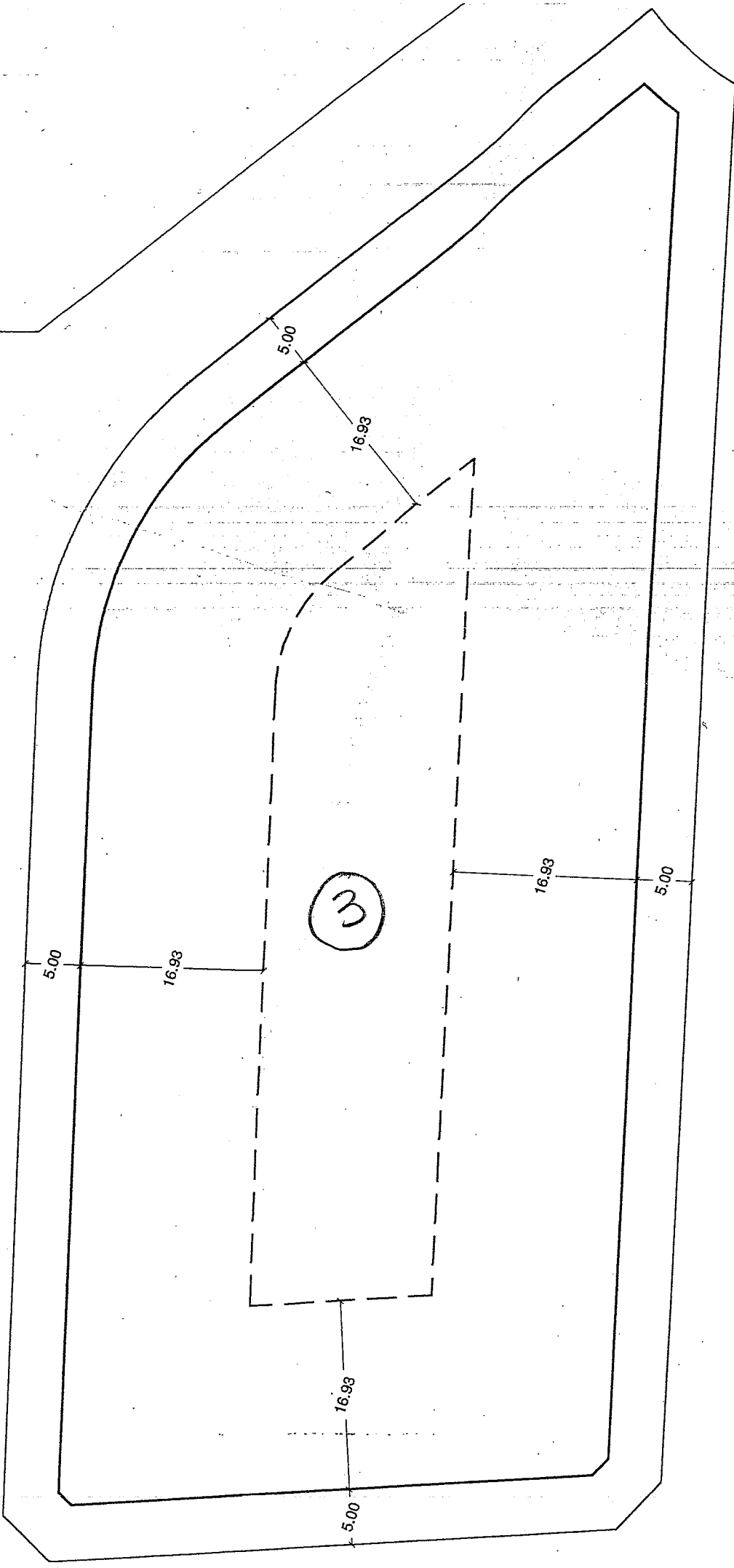
MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	SUPERFICIE OCUPABLE	ALTURA	SUPERFICIE EDIFICABLE
MANZANA 1	2.916,96 m ²	60%	1.750,18 m ²	2 plantas	3.500,36 m ²
MANZANA 2	5.263,87 m ²	60%	3.158,32 m ²	2 plantas	6.316,64 m ²
MANZANA 3	7.162,54 m ²	60%	4.297,52 m ²	2 plantas	8.595,04 m ²
TOTAL	15.343,37 m²	60%	9.206,02 m²	2 plantas	18.412,04 m²

SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

MANZANA	SUPERFICIE	FONDO EDIFICABLE	SUPERFICIE OCUPABLE	OCUPACIÓN	ALTURA	SUPERFICIE EDIFICABLE
MANZANA 1	2.916,96 m ²	14,03 m	1.750,18 m ²	60%	2 plantas	3.500,36 m ²
MANZANA 2	5.263,87 m ²	14,85 m	3.158,32 m ²	60%	2 plantas	6.316,64 m ²
MANZANA 3	7.162,54 m ²	16,93 m	4.297,52 m ²	60%	2 plantas	8.595,04 m ²
TOTAL	15.343,37 m²		9.206,02 m²	60%	2 plantas	18.412,04 m²







CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

RETRANQUEO: 5,00 m

MANZANA	SUPERFICIE DE MANZANA	FONDO EDIFICABLE	SUPERFICIE OCUPABLE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
1	2.916,96 m ²	14,03 m	1.750,18 m ²	60 %
2	5.263,87 m ²	14,85 m	3.158,32 m ²	60 %
3	7.162,54 m ²	16,93 m	4.297,52 m ²	60 %
TOTAL	15.343,37 m ²		9.206,02 m ²	60 %