

## **A.P.A. N° 7 “S.A.5”**

### **SITUACION**

- Unidad de Ejecución Residencial entre la Avenida de Logroño, Calle Camilo José Cela y Calle Severo Ochoa.

### **IDENTIFICACION**

- Es una actuación urbanística en desarrollo del P.G.O.U.-81 de un Sector S.A.-5 del S.U.P. del P.G.O.U.-81.
- La tramitación urbanística ha sido la siguiente:
  - Plan Parcial.  
Aprobación Definitiva 29-1-91.
  - Proyecto de Compensación.  
Aprobación Definitiva 17-12-91.
  - Modificación de Plan Parcial (1999)

También se ha tramitado, aprobado y ejecutado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **UNIDAD DE ACTUACION**

- Una vez ejecutadas las edificaciones previstas en el A.P.A., estos suelos pasan a incorporarse como Consolidados, para lo que a partir de ese momento les será de aplicación la legislación vigente.

## **NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES**

### **Disposiciones Generales.**

- **Disposición 1.** Las presentes Ordenanzas, parte integrante del presente Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.
- **Disposición 2.** Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Haro, en todos sus puntos y recomendaciones y a las particularidades específicas para “Area Residencial Semi-intensiva” que a continuación se exponen:

#### **2.1. Usos permitidos.**

El uso predominante es residencial y de vivienda permitiéndose además de este uso los de garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria en categoría 1, así como los usos: hotelero, comercial, de oficinas, de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario y asistencial.

#### **2.2 Usos prohibidos.**

No se permiten los usos de industria en categoría y situación superiores a la primera, ni de almacenes ó naves exentas, así como edificios sin uso especificado.

#### **2.3. Carácter de la edificación.**

Edificación aislada, de crujía doble, triple o doble pareada, entre espacios libres permitiéndose la edificación de viviendas unifamiliares adosadas en una ó más plantas. Se permite la edificación con plantas bajas diáfanas o porches de uso privado.

#### **2.4. Ocupación máxima de suelo**

La parte de suelo ocupada por la edificación no deberá sobrepasar el 50% de la superficie de parcela, comprendida en el interior de las alineaciones oficiales exteriores, señaladas en el Plano número 7 (Ordenación y Alineaciones) de este Plan Parcial.

#### **2.5. Parcela mínima.**

Cualquier parcela para ser considerada edificable deberá tener una superficie neta de 500 m<sup>2</sup>.

#### **2.6. Alineaciones exteriores de la edificación.**

Dentro de las alineaciones oficiales exteriores la alineación de fachada es libre. La distancia al eje de calle será igual o mayor a tres cuartos de la altura de la edificación.

#### **2.7. Alineaciones interiores de la edificación.**

La situación de fachada es libre, debiéndose únicamente guardar distancias entre edificaciones de tres cuartos de altura de la edificación de altura mayor enfrentadas. El retranqueo respecto a los linderos de parcela será una distancia igual a tres cuartos de la altura con un mínimo de 4,5 metros.

#### **2.8. Altura máxima**

La altura máxima de la edificación será de 5 plantas, contabilizándose a estos efectos la Planta Baja aunque sea diáfana.

#### **2.9. Superficie máxima edificable y número máximo de viviendas.**

La superficie máxima edificable así como el número máximo de viviendas correspondientes a cada propietario se indican expresamente en el Plano número 8 (Edificabilidad) y en los apartados correspondientes de esta Memoria.

Dicha superficie edificable así como el número máximo de viviendas se asientan expresamente sobre las parcelas creadas en este Plan Parcial, y en el caso del Propietario número 5 se podrá repartir entre las parcelas que le han sido asignadas pero siempre respetando la Normativa Urbanística y Edificatoria que se expresa en esta Memoria.

#### **2.10. Condiciones estéticas y de volúmenes.**

La composición arquitectónica es libre, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no resistan en las debidas condiciones el paso del tiempo.

#### **2.11. Plantas bajas diáfanos o porches.**

Se permite la edificación de Plantas Bajas diáfanos o porches, de uso privado, que no computarán como superficie edificable.

#### **2.12. Aparcamientos en parcelas.**

Se deberá disponer en cada parcela y dentro de las alineaciones oficiales que la conforman, una zona destinada a albergar las plazas de aparcamiento que obligatoriamente debe reservar, el número que se asigna a cada parcela en los apartados correspondientes de esta Memoria, y que como mínimo se fijan en 1 plaza de aparcamiento cada 120 m<sup>2</sup> construidos de edificación.

La ubicación de dicha zona de aparcamiento será la siguiente:

En disposición subterránea en el interior de la parcela o en el interior de las alineaciones interiores de la edificación que se construya, en recinto adecuado, ventilado, cubierto y cerrado en planta baja.

en el caso de que la edificación tenga el carácter de vivienda unifamiliar, además se permite la disposición de la zona para aparcamiento en el interior de la propia parcela y descubierta.

- **Disposición 3.** Salvo lo expresamente previsto, todas las determinaciones del presente Plan Parcial tienen carácter vinculante.
- **Disposición 4.** Las alineaciones del Plan Parcial son las expresamente grafiadas en los planos correspondientes. Podrían reajustarse mediante el oportuno Estudio de Detalle.
- **Disposición 5.** Las edificabilidades asignadas a cada propietario se ubicarán sobre las parcelas correspondientes asignadas a cada propietario, y en el caso de que un solo propietario lo sea a su vez de más de una parcela, podrá repartir la edificabilidad que le corresponde entre dichas parcelas, respetando la edificabilidad total asignada, el número máximo de viviendas

asignado y las disposiciones edificatorias marcadas por la Normativa expuesta en estas Ordenanzas.

**CUADRO RESUMEN DEL SECTOR.**

Parcela número	Propietario número	Uso	Superficie Parcela Neta (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable (m <sup>2</sup> techo)	Número de de viviendas (máximo)
1	1	Residencial semi-intensivo	1.713,50	2.351,71	19
2	2	Residencial semi-intensivo	2.163,85	3.203,12	26
3	3	Residencial semi-intensivo	3.663,00	5.407,35	44
4	Ayuntamiento	Residencial semi-intensivo	2.853,70	5.330,34	43
5	4	Residencial semi-intensivo	8.389,70	644,06	5
	5				
6	5	Residencial semi-intensivo	5.242,92	18.651,43	152
7	5	Residencial semi-intensivo	1.717,60		
8	Exceso de S.G.	Residencial semi-intensivo		9.447,98	77
		Equipamiento comercial	5.231,80	366,00	
		Equipamiento social		1.098,00	
9	Ayuntamiento	Parque deportivo	2.483,00		
10	Ayuntamiento	Dotacional Genérico	6.000,00		
11		Jardines, Aras de recreo	2.411,00		
12-1		Jardines	832,00		
12-2		Jardines	872,00		
12-3		Jarines y Areas de recreo	2.986,80		
12-4		Jardines	746,50		
13		Jardines	320,00		
<b>TOTAL</b>			<b>47.586,90</b>	<b>45.035,97</b>	<b>366</b>