

## **RUA, 3-5 / ALTAMIRANO, S/N (M-28)**

REFERENCIA: 967



### **- IDENTIFICACION**

**Tipología:** Edificación Residencial de Manzana o entre Medianeras

**Nombre de la Ficha:** RUA, 3-5 / ALTAMIRANO, S/N (M-28)

**Código Postal:** 33003

**Direcciones:**

Rua, 3-5 | Altamirano, s/n

**Referencias Catastrales:**

Urbana: 9651013 | Urbana: 9651014

### **- CARACTERISTICAS HISTORICAS**

#### **- Fases Constructivas**

**Fase: Finales s. XIX**

Autor: Se desconoce.

Observaciones: Construcción de ambos de edificios, si bien no se tiene constancia de ejecución simultánea de los mismos.

#### **- Intervenciones**

**Intervención/Reforma: Principios s. XXI**

Autor Intervención: Se desconoce.

Observaciones (Intervención): Derribo de ambos edificios y agregación de fincas.

### **- DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION**

**Sistema Estructural. Conservación.**

Actualmente no se conserva.

**Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.**

Actualmente no se conserva.

**Cubiertas. Conservación.**

Actualmente no se conserva.

**Carpintería. Conservación.**

Actualmente no se conserva.

### **- PROTECCION LEGAL Y REGULACION DETALLADA**

#### **1.- Protección Legal.**

**Incoación de BIC. Fecha de Publicación:** No.

**Declaración de BIC. Fecha de Publicación:** No.

**Posee Inventario:** N/D

**Inventariado. Fecha de publicación:** N/D

**Posee Catalogación:** No

**Instrumentos de Planeamiento Urbanístico Fecha de Publicación:**

Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Antiguo.

#### **2.- Normas Generales de Protección.**

**Grado de Protección:**

Ambiental (ARH)

**Obras Admisibles:**

Conservación y reparación

Restauración

Rehabilitación y reforma

Reestructuración parcial, mayoritaria o total

Ampliación

Demolición y nueva planta

**Ordenanzas Aplicables:**

Las reflejadas en la normativa correspondiente al Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Antiguo.

**Instrumentos de Gestión Urbanística:** N/D

#### **3.- Condiciones generales de uso.**

**Uso Característico:**

Residencial Predominante (RP).

**Usos Compatibles:**

- Comerciales; se autorizan en Planta Baja y Primera.

- Oficinas; se autorizan en todas las plantas, salvo si se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc., que sólo podrán instalarse en plantas baja o primera.

- Industria; se autorizan en Planta Baja.

- Hostelería; se autorizan ocupando planta completa, no pudiendo encontrarse sobre la misma plantas de vivienda.

- Recreativos; se autorizan exclusivamente bares, cafeterías o restaurantes, siempre en Planta Baja, pudiendo incorporar Entreplanta. En el caso de que haya en ellos focos de emisión sonora deberán cumplir la normativa sectorial sobre niveles de atenuación de ruidos. Lo mismo puede regir para el caso de las actuaciones musicales.

Se mantiene la prohibición prevista en el art. 7.1.4, apdo. 3/ del PPR-1 y del PPR-2 en cuanto a la prohibición de salas de juegos de azar, de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiestas y similares, salvo en edificio de uso exclusivo.

Tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con calificación de uso residencial predominante, se incluye como uso admisible la realización de espectáculos musicales, en locales cerrados debidamente acondicionados de conformidad con la reglamentación aplicable a

los mismos.

- Equipamientos; se autorizan los siguientes siempre que se sitúen en Planta Baja (o Primera, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas):

Academias y actividades de enseñanza no reglada.

Equipamientos culturales.

Locales de servicios socio-asistenciales.

Equipamientos religiosos.

Locales de actividades socio-políticas.

- Servicios de la administración pública; se autorizan en Planta Baja completa, o en Planta Primera completa cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

**Usos Prohibidos:**

Los restantes.

#### 4.- Normas Particulares según Nivel de Protección.

**- Condiciones de la Edificación.**

**Parcela:**

Protección extendida a toda la parcela.

**Ocupación:**

La aprobada en el expediente 1192-020006 de modificación puntual del PPR-2.

**Altura:**

III + A

**Posición de la Edificación:**

Se considerarán las que resulten del expediente citado.

**- Condiciones Estéticas y Compositivas:**

Respecto al aprovechamiento bajo rasante se autoriza la construcción de una planta bajo rasante (medida desde el nivel de la calle de la Rúa), con uso de garaje aparcamiento y acceso por el callejón de Altamirano, con una superficie construida máxima de 418 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES NORMATIVAS**

- La edificabilidad máxima sobre rasante será de 2.091,5 m<sup>2</sup>

- La altura de la edificación en ambos edificios será de 3 plantas más ático bajo cubierta en la fachada a la calle de la Rúa.

La distancia de retranqueo del ático respecto a fachada de la Rúa, será de 2,00 m (respecto al plano de fachada).

La cubierta de los edificios que se construyan a la espalda de la c/ Altamirano no podrán rebasar la altura de las medianeras existentes. La pendiente de la cubierta será del 33%.

- Las fachadas a la calle de la Rúa mantendrán los miradores, balaustres y otros detalles ornamentales existentes, así como se conservará y restaurará el portón de forja existente que da acceso al callejón desde la c/ Altamirano.

El tratamiento de los paramentos de medianeras de fincas colindantes que recaigan sobre el espacio libre privado del interior de la parcela y que vayan a quedar vistos, habrá de ser definitivo, no solo mediante especies vegetales trepadoras.

Ordenación de la edificación.

La establecida en el expediente 1192-020006 de Modificación Puntual del PPR-2

a) En cualquier caso, se cumplirá la Normativa vigente respecto a Condiciones de Accesibilidad y de Condiciones de Seguridad frente a incendios.

b) La superficie no ocupada por la edificación será ajardinada.