

En el presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal Canyameler se ha elaborado una extensa Ordenanza Gráfica contenida en 312 Fichas que afecta a 149 manzanas.

La finalidad de la Ordenanza Gráfica es la de complementar las determinaciones de los textos normativos del Plan así como las del Catálogo de inmuebles protegidos.

Para cada una de las manzanas se han realizado dos fichas diferenciadas:

- La ficha de **Estado actual 1998**.
- La ficha de **Régimen Urbanístico**.

### **LA FICHA DE ESTADO ACTUAL 1998.**

En esta Ficha se presentan, uno por uno, el estado de los frentes edificados (casi seiscientos) de las 149 manzanas en el año 1998.

En cada uno de estos frentes de manzana se ha dibujado, pormenorizadamente las fachadas de los inmuebles que el presente Plan Especial protege e incorpora a su Catálogo. Estos alzados se han reproducido en las Fichas de manzana a la escala 1/400 y en las Fichas individuales del Catálogo a la escala 1/100.

Para el resto de edificios no protegidos se ha dibujado su silueta actual (1998) y el número de plantas de que se componen.

Se ha distinguido los alzados norte, sur, este y oeste de cada manzana, indicando el nombre de la vía pública a la que recaen.

Debajo de cada edificio se señala el número de policía que le corresponde, y debajo de cada uno de los edificios protegidos se indica, además, la clave correspondiente de su Ficha individual del Catálogo. Esta clave se compone de dos números separados por una barra (202/01, por ejemplo). El primer número de tres cifras indica el número de la manzana en la que se encuentra el edificio (numeración convencional que asigna el Plan), y el segundo número, de dos cifras, indica el número de unidad catastral asignada al inmueble.

La ficha de *Estado Actual 1998* se completa, en su margen derecho, con un plano catastral de la manzana (a escala 1/1.000, y en algunos casos a escala 1/2.000) en el que viene indicado el número convencional de la manzana (202, por ejemplo), el número catastral de la manzana (96278, por ejemplo) y el número (01, 02, 03, etc.) de cada una de las unidades catastrales que integran la manzana. También se incorpora en el extremo inferior derecho de la Ficha un plano de situación, a escala 1/9.000, que facilita la ubicación de la manzana en el ámbito del Plan.

### **LA FICHA DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

#### **Determinaciones sobre los inmuebles protegidos. Niveles de protección PS y PA.**

La Ficha de *Régimen Urbanístico* reproduce igualmente las fachadas de los edificios a los que este Plan Especial les asigna un régimen de protección arquitectónica, si bien, con objeto de facilitar la *lectura* de las determinaciones de la Ficha, se ha simplificado sus detalles ornamentales. No obstante en estos alzados simplificados no se señalan indicaciones sobre ripristinación y eliminación de elementos impropios de las fachadas de los edificios que se protegen, ya que estas determinaciones vienen detalladas en las fichas individuales del Catálogo. No obstante sí que señala, en algunos casos, las sobreelevaciones impropias en edificios protegidos (ver, por ejemplo manzana 209) que deberán ser corregidas cuando se acometa la correcta rehabilitación del inmueble.

Debajo de cada uno de los edificios que se protegen se indica el número de policía de la vía pública, el nivel de protección asignado (PS = Protección Singular; PA = Protección Ambiental) y la clave correspondiente de la Ficha del Catálogo (201/34, por ejemplo).

Cuando las siglas del nivel de protección y las de la clave de la Ficha del Catálogo se señalen entre paréntesis - (PA) ó (201/34) por ejemplo - se está indicando que ésa es una fachada secundaria (generalmente trasera) o un vallado del inmueble protegido.

#### **Régimen de alturas de la edificación.**

En la línea de *Alturas* el Plan indica el número máximo de plantas a edificar sobre rasante (incluida la planta baja) y señala de modo gráfico la altura de cornisa del edificio (con una línea de mayor grosor) así como las alturas correspondientes a cada planta. Por encima de la altura de cornisa del edificio se señala asimismo la arista de arranque de los faldones de las cubiertas inclinadas, en su caso.

En algunos alzados no principales o secundarios de edificios protegidos se señala, con trazo discontinuo, el régimen de alturas propio del edificio que deberá tenerse en cuenta en obras de reestructuración, cuando éstas se permitan en las determinaciones de la Ficha correspondiente del Catálogo. En estos casos se señala el número de alturas (2, por ejemplo) acompañado de la referencia (R16, por ejemplo), mediante el número de unidad catastral - 16- en esa manzana, que remite a la altura de cornisa de la fachada principal del edificio que debe servir de patrón. En otros casos se establece (mediante la clave *pp*) la necesidad de mantener los correspondientes patios de parcela asociados al inmueble que se protege.

En algunos casos (siete) de edificios protegidos el Plan permite sobreelevar alguna planta (se indica con la clave +1 ó +2) con objeto de adecuarse a edificios contiguos también protegidos de notable interés o de homogeneizar puntualmente la silueta paisajística.

La ordenanza gráfica que se señala en las fichas de manzana es de gran utilidad para poder adecuar los enrasos de cornisa que puedan exigirse, a la nueva edificación, en aplicación del texto articulado de las Ordenanzas de la edificación.

Para algunos inmuebles la ordenanza gráfica señala como régimen de alturas: "*edificación consolidada*". Se trata de contados inmuebles (Colegio de la Pureza, Colegio del Rosario, Colegio en calle Felipe de Gauna y antiguo Cine Merp), que se destinan a usos dotacionales, en los que sus peculiares características, aún cuando no se les asigna nivel de protección alguno, sí que propicia la necesidad de mantener los "*contenedores*" dotacionales existentes. Estas determinaciones de la ordenanza gráfica son reflejo de sus homólogas recogidas en el texto articulado de las Ordenanzas de la edificación del Plan.

### **Edificios en fuera de ordenación sustantivo (FOS).**

Se identifica en estas Fichas de *Régimen Urbanístico*, de un modo gráfico mediante un suave rayado, aquellos edificios que, en desarrollo del presente Plan, quedan en situación de *fuera de ordenación sustantivo (FOS)* ya que son contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se trata de aquellos inmuebles que deberán ser demolidos por estar afectados por nuevas zonas verdes públicas, viales públicos, dotaciones públicas o nuevas áreas de *Patrimonio Municipal de Suelo (PMS)*.

### **Edificios en fuera de ordenación diferido (FOD).**

Asimismo se señala en las Fichas aquellos edificios que, en desarrollo del presente Plan, quedan en situación de *fuera de ordenación diferido (FOD)*. Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

Los edificios que quedan en *situación FOD (fuera de ordenación diferido)* son aquellos que, en su práctica totalidad, se construyeron durante la época desarrollista de los años sesenta, setenta y primeros ochenta cuando se produjo la sustitución indiscriminada de los tipos tradicionales. Se trata de edificios que generalmente tienen una altura que oscila entre las cinco y las nueve plantas recayendo, en muchos casos, a calles que apenas superan los 8 metros. Para estos edificios el nuevo Plan establece un régimen de sustitución generalizado de entre dos o tres plantas, y sólo en casos más singulares se alcanzan las cuatro o cinco plantas.

En la ficha de régimen urbanístico se ha grafiado, mediante un rayado más espaciado, los volúmenes de estos edificios *FOD* que exceden, en el momento de redactar este Plan, respecto de la edificación que resulta del nuevo régimen de alturas que se establece.

### **Alineación diferida.**

En algunos casos, muy pocos, el Plan establece que edificios que quedan en situación de *fuera de ordenación diferido (FOD)* cuando se adapten a la nueva ordenación deberán adelantar su alineación exterior respecto de su situación actual, con objeto de recuperar la línea del paño de fachada consolidado por la edificación tradicional. Se trata de aquellos edificios que, con elevado número de plantas, se construían en la época desarrollista en la que el planeamiento propiciaba una ampliación indiscriminada de buena parte de las calles del Cabanyal - Canyameler.

### **Retiro de la alineación exterior (RAE).**

En algunos casos en la Ordenanza Gráfica se señala la clave *RAE* que significa *Retiro de la Alineación Exterior*. Es un supuesto intermedio entre *fuera de ordenación sustantivo (FOS)* y *fuera de ordenación diferido (FOD)*, ya que se trata de retiros de la alineación exterior que deben realizarse en desarrollo del Plan, constituyendo un *fuera de ordenación sustantivo* (el inmueble queda afectado por vial público o zona verde pública) pero cuyo menor grado de afección al inmueble en cuestión y la menor incidencia en el suelo público afectado, propicia que el planeamiento admita el diferimiento del retiro de la alineación exterior en parecidos términos que se establecen para *los fuera de ordenación diferido (FOD)*.