

## 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

### 1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.

En este Área Urbana están comprendidos, en una nueva delimitación las Zonas 3 y 4 de las NN.SS. de 1985 configurándose como, un Área urbana Homogénea: Miramar-Entorno frontón Municipal.

Zona 3, y el hotel Miramar: Se asume y pone de manifiesto la efectiva consolidación total de dicha zona y de esta edificación y volumetría en suelo urbano y una vocación de uso residencial para la misma en dicho documento. De modo que la Zona 3 y, por tanto el hotel Miramar, sin solución de continuidad desde su edificación física y con todas las autorizaciones en forma legal concedidas esta consolidada.

La rehabilitación para el h. miramar se orienta a dar una visión homogénea y reparada o recuperada del mismo, mejorando su aspecto estético, y agotándose el aprovechamiento edificatorio de la zona con dicha rehabilitación y respeto al uso global residencial del área según las normas vigentes de 1985. Se garantizará el mantenimiento de la efectividad del paseo marítimo.

Superficie: 4.127 m<sup>2</sup>  
Incremento edificatorio: cero m<sup>2</sup>  
Incremento de volumen: cero m<sup>3</sup>

Sobre el denominado hotel Miramar se procede a la ejecución de obras de rehabilitación y mejora del mismo sin alterar el uso vigente en las normas en vigor (garantizando el mantenimiento de la efectividad del paseo, sin incrementar ni el volumen ni la superficie edificada existente). En todo caso para el citado Miramar se estará a lo que se determine por el órgano competente para autorizaciones en la zona de servidumbre de protección y al procedimiento que corresponda a tal fin.

### 1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas Zonas constituía el conjunto residencial y el Hotel Miramar y Entorno frontón municipal producido tras la realización de la explanación del ferrocarril.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del espolón de la playa, el ferrocarril y la CN 634 el tejido urbano consolidado responde a una tipología de alta densidad, más retrasada, contra Amillaga.

### 1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes.

### 1.4. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 11. Zona Residencial de Densidad Intensiva.

## 2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

### 2.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se permiten actuaciones, incluso cubrición del frontón.

## 2.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

### 2.2.1. Aprovechamiento.

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área. Se adecua el hotel Miramar con objeto de posibilitar su rehabilitación.

### 2.2.2. Edificación.

Se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada. En caso de sustitución de la edificación se regulará por el artículo 72 de las Normas Urbanísticas y para el Hotel Miramar se estará, respetándose la servidumbre de protección, a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 3 de la Ley de Costas, definiéndose las nuevas alineaciones trasera y a la carretera, ordenándose la volumetría existente que no incrementará la actual mediante Estudio de Detalle. En caso de obras de mantenimiento, reforma y rehabilitación, la edificación se regulará por el artículo 72 de las Normas Urbanísticas y para el Hotel Miramar se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas, evaluando las circunstancias que concurran para la aplicación de las reglas contenidas en la citada Disposición Transitoria y de conformidad con el artículo 48 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/88 de Costas. Se garantizará el mantenimiento de la efectividad del paseo marítimo. Para el hotel Miramar la sustitución tendrá una edificabilidad máxima de 3.493,25 m<sup>2</sup> (t), sin perjuicio de la reducción que resulte por el obligado respeto de las alineaciones de la Ley de Costas y donde la altura será igual o no superior a la altura del perfil actual del edificio existente.

### 2.2.3. Uso.

Uso característico: Residencial. También comercial, social o cultural en las plantas inferiores del H. Miramar.

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 12 y 65 y siguientes de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

#### Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 67).
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 67)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 66).

### 2.2.4. Gestión.

Hotel Miramar: gestión pública o privada.