

HONDARRIBIAko HAPOeko "5.13.1. MADALENAKO  
KUBO" EREMUan

## XEHETASUN AZTERLANA

-

## ESTUDIO DE DETALLE

EN EL ÁMBITO "5.13.1. CUBO DE LA MAGDALENA"  
DEL P.G.O.U. DE HONDARRIBIA



rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

Erredaktoreak | Redactores: Rehabite Aholkularitza Teknikoa S.L.P.

Sustatzaile | Promotor: Construcciones Sukia S.A

2.019ko otsailak 13 | 13 de Febrero de 2019

## AURKIBIDEA / INDICE

<b>1. DATU NAGUSIAK / DATOS GENERALES</b>	<b>3</b>
1.1. ELKARGOKO ESPEDIENTE ZENBAKIA / Nº EXPEDIENTE COLEGIAL	3
1.2. ENKARGUAREN EGILEA / AUTOR DEL ENCARGO	3
1.3. PROIEKTUAREN EGILEA / AUTOR DEL PROYECTO	3
1.4. XEDEA / OBJETO	3
<b>2. AURRERAKINAK / ANTECEDENTES</b>	<b>4</b>
<b>3. HASIERAKO BALDINTZAK / CONDICIONES INICIALES</b>	<b>4</b>
3.1. KOKAPEN / UBICACIÓN	4
3.2. JABETZA / TITULARIDAD	4
3.3. HONDARRIBIAKO HAPO / P.G.O.U. DE HONDARRIBIA	4
3.4. AZTERLAN TAKIMETRIKOA / ESTUDIO TAQUIMÉTRICO	5
3.5. EGUNGO EGOERAREN ARGAZKIAK / FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL	5
<b>4. EGUNGO EGOERA (HAPO-AREN FITXA) / ESTADO ACTUAL (FICHA DEL P.G.O.U.)</b>	<b>7</b>
<b>5. PROPOSAMEN / PROPUESTA</b>	<b>8</b>
<b>PLANOEN ZERREDA / INDICE DE PLANOS</b>	<b>11</b>
<b>ANEXO I ERANSKINA:</b>	<b>12</b>
<b>HONDARRIBIAKO HAPO-AREN "MADALENAKO KUBO"AREN a.2/2 PARTZELAREN ARAU PARTIKULARREN FITXA / FICHA DE NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA a.2/2 DEL CUBO DE LA MAGDALENA. (P.G.O.U. DE HONDARRIBIA)</b>	<b>12</b>

## **1. DATU NAGUSIAK / DATOS GENERALES**

### **1.1. ELKARGOKO ESPEDIENTE ZENBAKIA / Nº EXPEDIENTE COLEGIAL**

Aún por determinar.

### **1.2. ENKARGUAREN EGILEA / AUTOR DEL ENCARGO**

El promotor de este P.A.U. es Construcciones Sukia S.A., Paseo de Lugaritz 21 (20.018) Donostia-San Sebastián y C.I.F. A20040598.

### **1.3. PROIEKTUAREN EGILEA / AUTOR DEL PROYECTO**

La autora del presente plan es la empresa "Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.", sociedad inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) con el nº 950.598, con C.I.F. B75103408 y domicilio en Salís Ibilbidea 13, bajo, (20.304) de Irun.

### **1.4. XEDEA / OBJETO**

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación del volumen que se ha de construir en el área 5.13.1.b del ámbito "5.13.1 Cubo de la Magdalena" del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Hondarribia.

La razón es que en el punto 3 de las Normas Particulares del ámbito "5.13.1. Cubo de la Magdalena" del P.G.O.U. se recoge una edificabilidad que no se alcanza con la superficie que deriva de la geometrización establecida en la ficha de la norma particular. Ante esa contradicción, se redacta este estudio de detalle, asignando una superficie a cada planta del edificio. La nueva formalización del edificio incluye buhardas y alturas de fachada mayores a las previstas en la ficha del P.G.O.U.

## 2. AURRERAKINAK / ANTECEDENTES

Con fecha 8 de junio de 2017, se aprobó con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Hondarribia (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 155, de 16 de agosto de 2017).

Dicho documento de planeamiento general delimita la Unidad de Ejecución (U.E.) "5.13.1. Cubo de la Magdalena". En el planeamiento general anterior correspondía al ámbito denominado "U.E. 32.3".

A inicios de Diciembre de 2018, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, la empresa Construcciones Sukia S.A. y "Rehabite Aholkularitza Teknikoa S.L.P." tienen una reunión para poner en marcha la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) de dicho ámbito.

En reuniones posteriores se establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para fijar algunas cuestiones que tienen que ver con la volumetría del edificio que se ha de construir en el área 5.13.1.b.

## 3. HASIERAKO BALDINTZAK / CONDICIONES INICIALES

### 3.1. KOKAPEN / UBICACIÓN

La 5.13.1.b es un área de carácter rectangular de 654,50 m<sup>2</sup>s. Limita al Noroeste con el nº 6 de Javier Ugarte kalea. Al Noreste, con Sabin Arana kalea. Al Suroeste, con Javier Ugarte kalea. Y al Sureste con el nº 2 de Javier Ugarte kalea.

### 3.2. JABETZA / TITULARIDAD

Construcciones Sukia S.A. representa a más del 50% de la propiedad de la U.E., y en estos momentos se está en fase de tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.). Ante las dudas suscitadas entorno a la volumetría del bloque a construir, se ha decidido redactar este Estudio de Detalle.

### 3.3. HONDARRIBIAKO HAPO / P.G.O.U. DE HONDARRIBIA

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Hondarribia. Como ya se ha señalado en el punto 2. "ANTECEDENTES" dicho documento incluye el ámbito 5.13.1, el cual incluye el área 5.13.1.b en la que está la parcela edificable objeto del presente Estudio de Detalle. La ficha del P.G.O.U. en la que se establece la definición geométrica de la nueva construcción se recoge en el **Anexo I**.

### 3.4. AZTERLAN TAKIMETRIKOA / ESTUDIO TAQUIMÉTRICO

Para la redacción del Estudio de Detalle se ha utilizado la cartografía municipal, y se ha contado con el asesoramiento de la empresa Geograma.

### 3.5. EGUNGO EGOERAREN ARGAZKIAK / FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL



**Fotografía 1:** Vista del número 4 de Jabier Ugarte kalea. Junto a él se aprecia la medianera del nº 6 de la misma calle. A dicha medianera se adosará la nueva edificación a construir en el marco del desarrollo del ámbito 5,13,1.



**Fotografía 2:** Vista del nº 2 de Jabier Ugarte kalea. También se ve la edificación comercial que será derribada para poder construir el bloque de viviendas.





**Fotografía 3:** Vista aérea del solar objeto de construcción del bloque de viviendas.

#### 4. EGUNGO EGOERA (HAPO-AREN FITXA) / ESTADO ACTUAL (FICHA DEL P.G.O.U.)

El volumen que ocupa la edificación residencial propuesta para el Cubo de la Magdalena está definido en la ficha de Normas Particulares correspondiente del P.G.O.U. En dicha ficha se regulan la sección y las plantas del nuevo bloque.

En dicha ficha se recoge una nota que señala lo siguiente:

“La configuración de módulos de edificación –nº de módulos, longitud del frente edificable, posición de los núcleos de comunicación vertical y de los portales y otros aspectos relacionados- posee un carácter ilustrativo y **podrá reajustarse cumplimentando la edificabilidad asignada**, las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación, el tamaño promedio mínimo de vivienda, y las demás condiciones particulares de regulación de la forma de edificación establecidas en la presente norma particular”.

Teniendo en cuenta la regulación recogida en la ficha del P.G.O.U. (altura de fachada de 16 metros en Sabin Arana kalea, altura de fachada de planta baja de 4 metros en Sabin Arana

kalea, etc...) se obtiene una edificabilidad que no llega a la edificabilidad máxima asignada a la parcela a.2/2. en el punto 3 de las Normas Particulares, tal y como se recoge a continuación:

- Edificabilidad residencial existente (a realojar):	408 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad locales comerciales (a realojar):	90 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad locales auxiliares existente (a realojar):	291 m <sup>2</sup> (t)
- Incremento de edificabilidad cómputo dotación de VPP:	3.004 m <sup>2</sup> (t)

De ello se deduce que la edificabilidad (s.r.) asignada a la parcela es de 3.793,00 m<sup>2</sup>(t).

Por dicha razón, se establece la necesidad de modificar algunos parámetros a través de este Estudio de Detalle. Con dicha modificación se llega al máximo de la edificabilidad asignada. La descripción de la modificación de los parámetros se describe en el **punto 5**.

La edificabilidad sobre rasante (s.r.) resultante cumpliendo con la geometrización de la ficha de las normas particulares, se recogen en la siguiente tabla:

	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>c)</b>
Planta Baja	622,00
Plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª	2.676,96
Bajocubierta	310,55
Patio de 10 m <sup>2</sup> /planta	-50,00
Ascensor de 2,85 m <sup>2</sup> /planta	-14,25
<b>Total</b>	<b>3.545,26</b>

En el plano de "**ED.02 Estado Actual**", se reflejan las plantas y secciones de la edificación, así como los vuelos, tal y como se han contabilizado para calcular la edificabilidad. Dicha información es la recogida en la ficha de la norma particular del P.G.O.U. par la parcela a.2/2.

## 5. PROPOSAMEN / PROPUESTA

Los parámetros modificados son los siguientes:

- Las alturas de fachada (planta baja y plantas altas) se aumentan. Por una parte, en planta baja se aumenta la altura de fachada de 4,00 m a 4,18 m, tal y como se recoge en la sección del **plano ED.03**. Por otra, en plantas altas se aumenta la altura de fachada de 12,00 m a 12,60 m (desde cara inferior de forjado de planta 1ª hasta cara inferior del vuelo, según se recoge en el plano ED.03).
- Buhardas. Señala la Ordenanza General para la calificación "a.2 Ensanche" que en los ámbitos que así lo establezca la Norma Particular correspondiente, se autoriza la



disposición de buhardas en la planta bajo cubierta. Y que las mismas se ajustarán a la configuración establecida en el artículo precedente para las parcelas a.1.

En nuestro caso, la norma particular no lo establece, por lo que se hace valer este Estudio de Detalle para establecer la posibilidad de construir buhardas, ajustando su configuración a lo que señala en el artículo precedente para las parcelas a.1.

Dicho artículo señala lo siguiente:

- o El número de buhardas será igual o menor que el de los módulos de ventanas existentes o previstos en la fachada, y su desarrollo y volumen se ajustarán de forma que no resulten dominantes en el volumen del conjunto de la cubierta.
- o La dimensión del total de su frente será inferior a 2,50 m, y, la separación entre sus paredes laterales superior a 1,00 m.
- o Su frente dispondrá de huecos acristalados.
- o Su cubierta se resolverá a dos o tres aguas, con una pendiente máxima del 40%, y, podrá disponer de aleros con un vuelo menor de 0,40 m. Su cumbrera se dispondrá en el eje de los huecos.
- o Si se sitúan en el plano de fachada:
  - Se dispondrán en los ejes de composición vertical de los huecos del resto de la fachada, y tendrán un frente igual que el de éstos.
  - El frente total de la buhardilla no superará en 0,70 m a la anchura del hueco.

Con la modificación de alturas de fachada y de posibilidad de situar buhardas en cubierta se obtiene un aprovechamiento de 3.793,00 m<sup>2</sup>c., es decir, se agota la edificabilidad máxima admitida en las normas particulares del ámbito "5.13 Alde Zaharra". La pormenorización de dicha edificabilidad por planta es la siguiente:

	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>c)*</b>
Planta Baja*	696,00
Planta 1ª	634,65
Planta 2ª	648,45
Planta 3ª	648,45
Planta 4ª	648,45
Bajocubierta	517,00
<b>Total</b>	<b>3.793,00</b>

\*El cómputo se ha realizado cumpliendo con los criterios del P.G.O.U.

\*\*La planta baja incluye la parte cubierta de acceso a garaje.

Hondarribia, a 13 de Febrero de 2019

REHABITE, AHOLKULARITZA  
TEKNIKO S.L.P.



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

## PLANOEN ZERREDA / INDICE DE PLANOS

Zka / N°	Deskripzioa / Descripción	Eskala / Escala
----------	---------------------------	-----------------

### INFORMAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN

ED.01.	Situación, Emplazamiento	Varios
ED.02.	Estado Actual	1/300

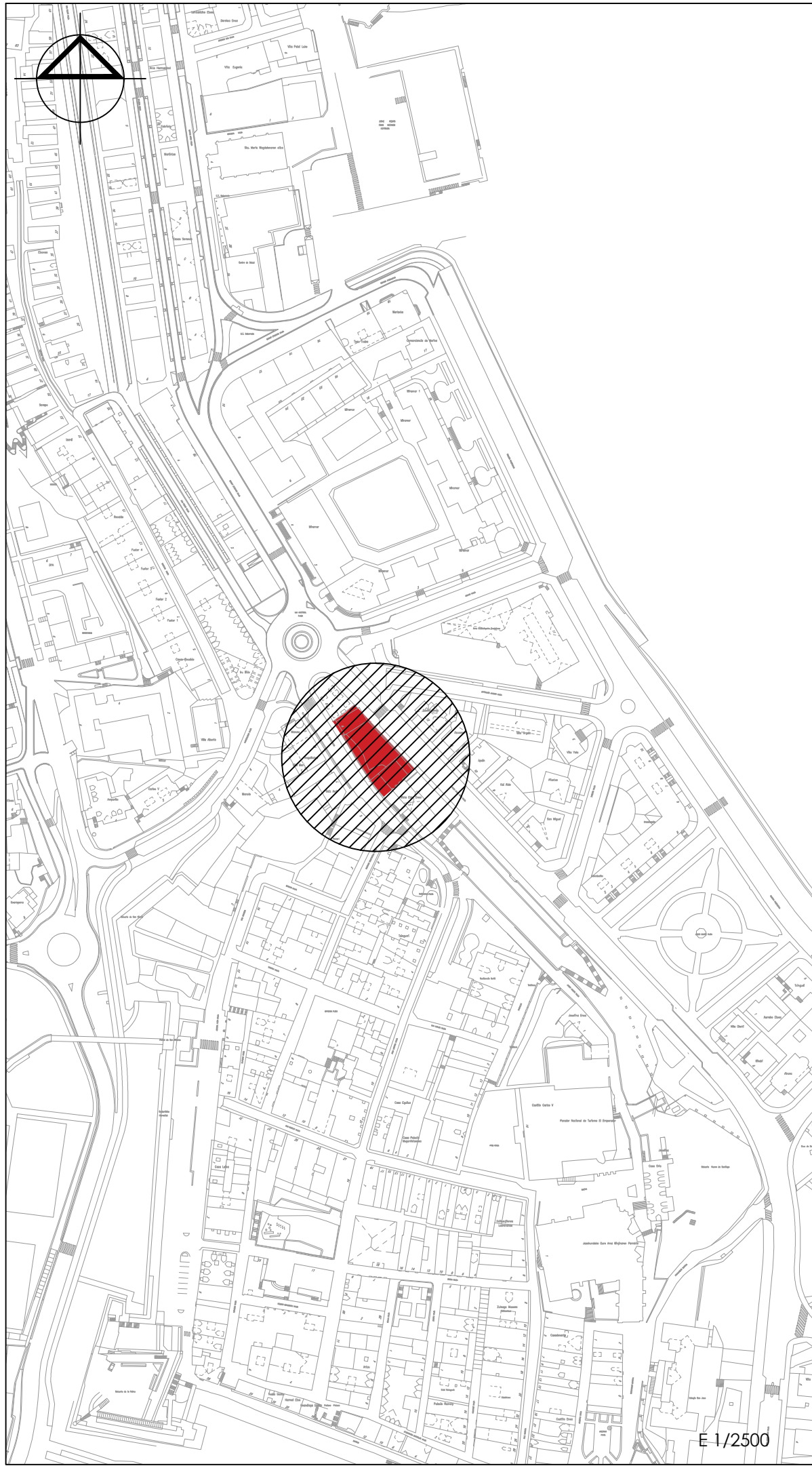
### PROPOSAMEN-PLANOAK / PLANOS DE PROPUESTA

ED.03.	Estado Futuro	1/300
--------	---------------	-------

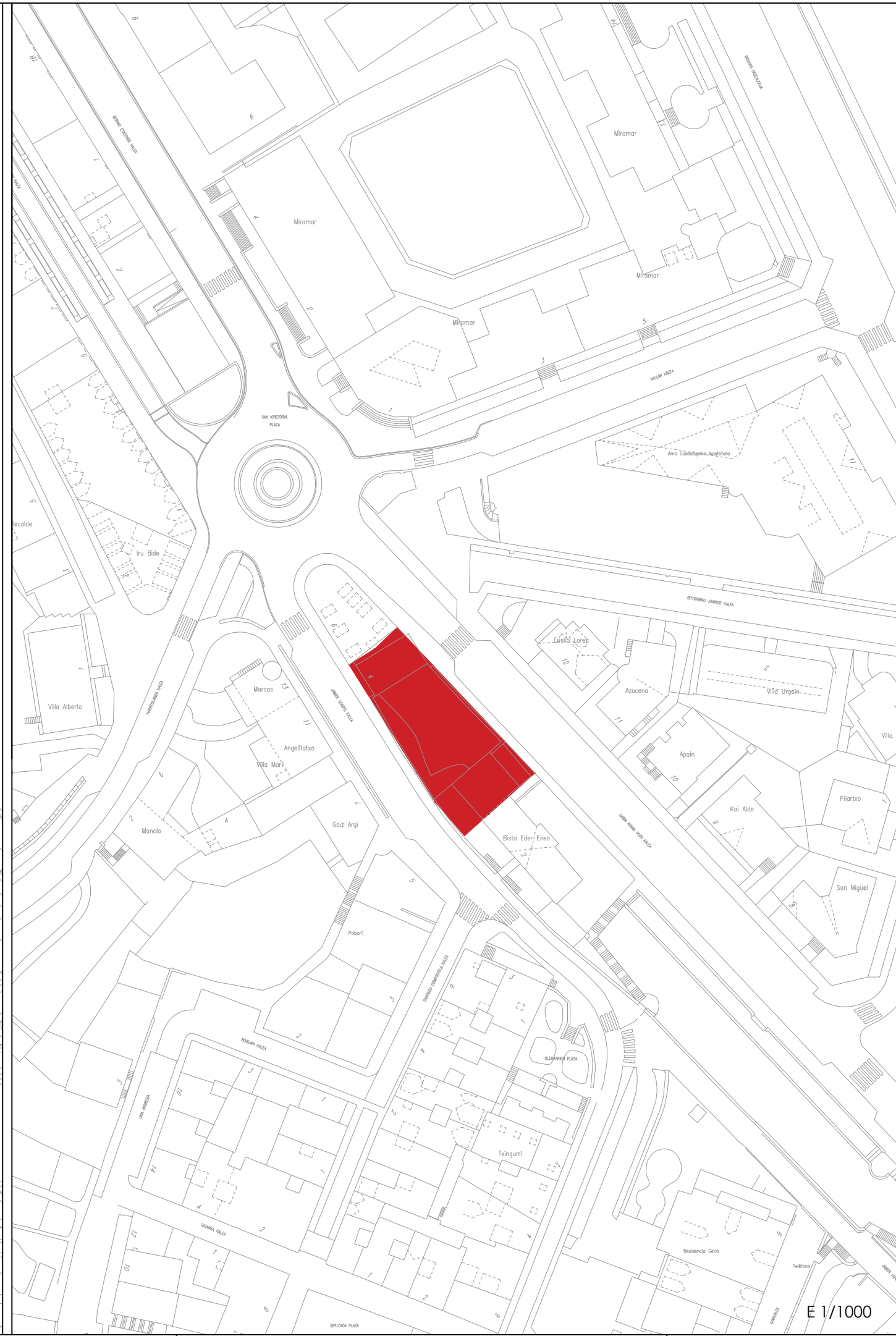
ANEXO I ERANSKINA:

HONDARRIBIAKO HAPO-AREN "MADALENAKO KUBO"AREN a.2/2 PARTZELAREN ARAU  
PARTIKULARREN FITXA / FICHA DE NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA a.2/2 DEL CUBO DE LA  
MAGDALENA. (P.G.O.U. DE HONDARRIBIA)

NEURI GUTIAK OBRAK EGIAZTATUO DIRA  
PLANO HONEN EDUKIAREN JABETZA INTEKTUALA REHABITERI DAGOKIO. BERE ERABILERA EDO KOPIA OSO EDO PARTIALERAKO, EDO HIRUGAREN BATI BATUEKO EGIAZAREN ONARPENA BEHARRO DA. EDONOLA DIBERATUA GERATZEN DA ALDEBARRERO ALDAETAK EGITEA.  
TODAS LAS MEDIDAS SE COMPROBARAN EN OBRA  
LA PROPIEDAD INTEKTUAL DEL CONTENIDO DE ESTE PLANO PERTENECE A REHABITE. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CISION A TERCEROS, REQUIERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EMPRESA DESU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO



E 1/2500



E 1/1000

PROIEKTUA

PROYECTO

XEHETASUN  
AZTERLANA

ESTUDIO DE  
DETALLE

KOKAPENA

SITUACION

1. U.E. "5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA"  
PARCELA "a.2/2". HONDARRIBIA

SUSTATZAILEA

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.



PLANOA

PLANO

KOKAPENA  
ETA KOKALEKUA

SITUACIÓN  
Y EMPLAZAMIENTO

ESKALA

1/2500-1/1000

ESCALA

ZBK

Nº

ED 01

DATA

2019 otsaila

FECHA

febrero 2019

moldatua

data

modificado

fecha

ARKITEKTOAK

ARQUITECTOS

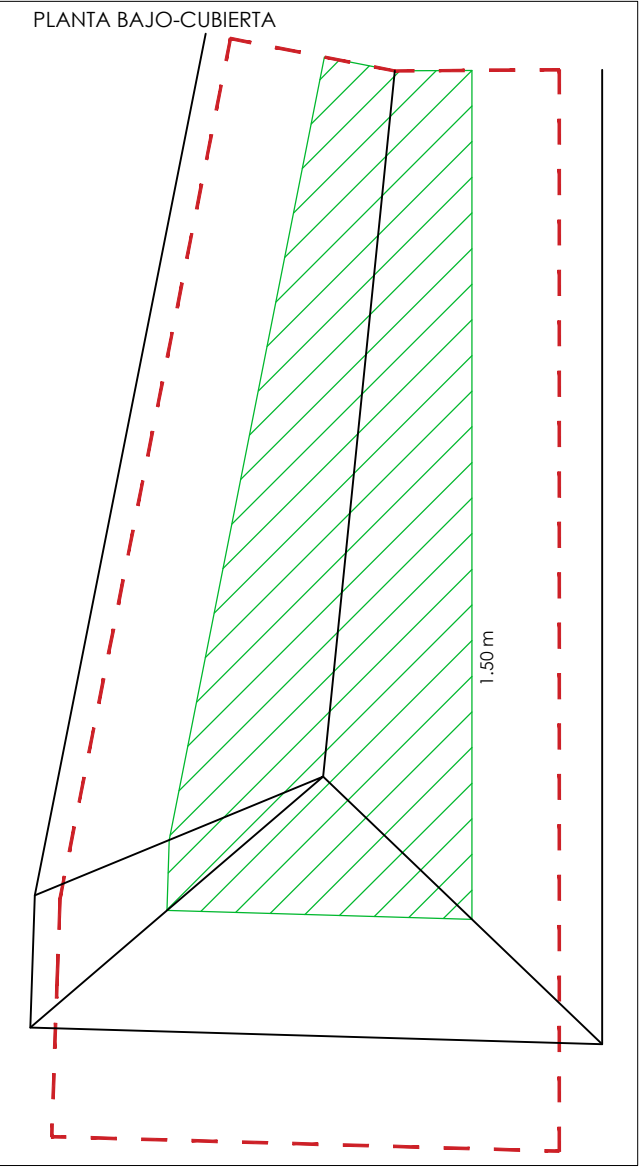
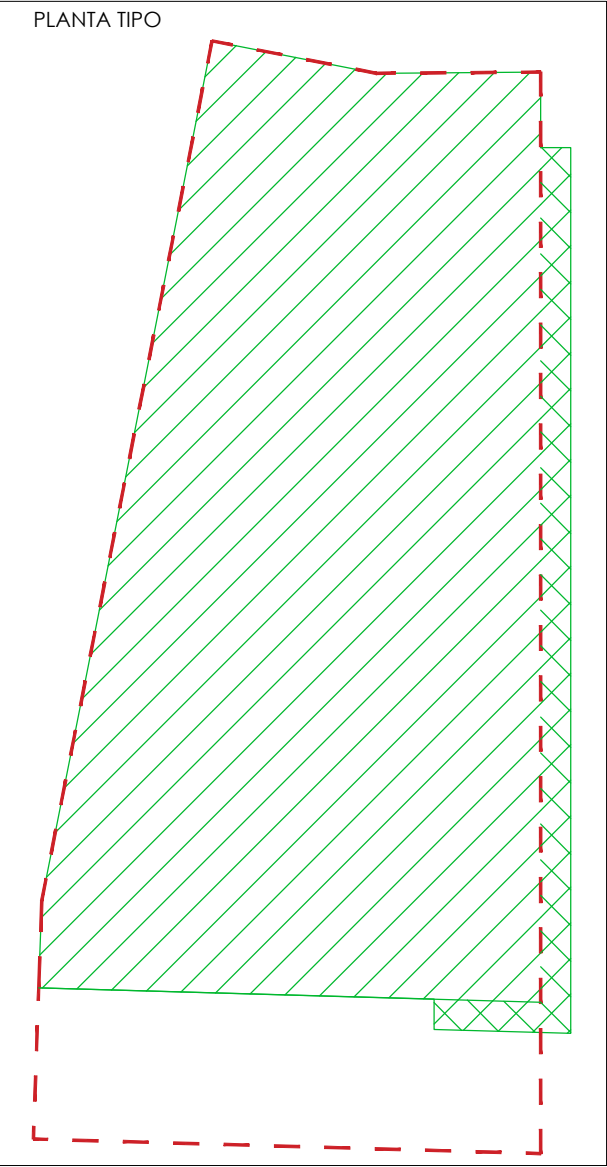
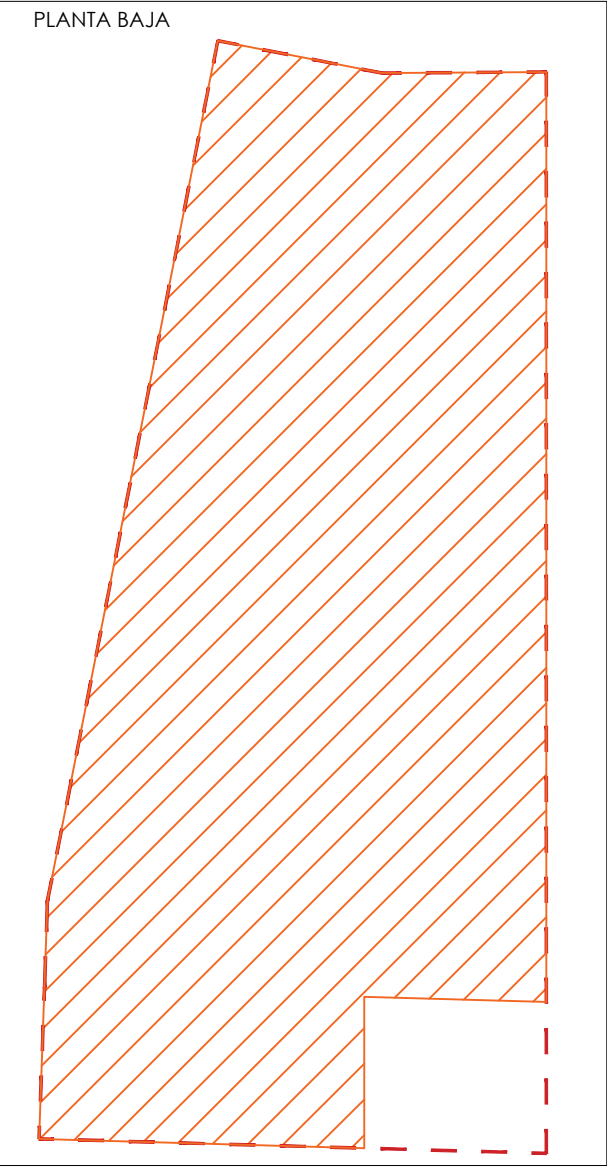
  
ARITZ BERAESTEGUI

  
ENRIKE ETXEBERRIA

  
JOSU LAGUARDIA

  
rehabite  
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

TODAS LAS MEDIDAS SE COMPROBARÁN EN OBRA.  
LA PROPIEDAD INTELECTUAL DEL CONTENIDO DE ESTE PLANO PERTENECE A REHABITE, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL AUTOR QUEDANDO ENTODOCASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.  
NIEBRE GUTIAK OBRA LEGATARIO DIBA.  
PLANO HONEN EDUKAREN JABETA INTELEKTUALA REHABITE DAGOVO. BERE ERABILERA EDO KOPIA, ORO EDO PARTIALERAKO, EDO. HIRUGARREN BATI EMATEKO EGILEAREN ONARTURA BEHARKO DA. EGONGIA DEBETATIA GERATZEN DA. ALDEAKARREKO ALDAETAK, EGITEA.

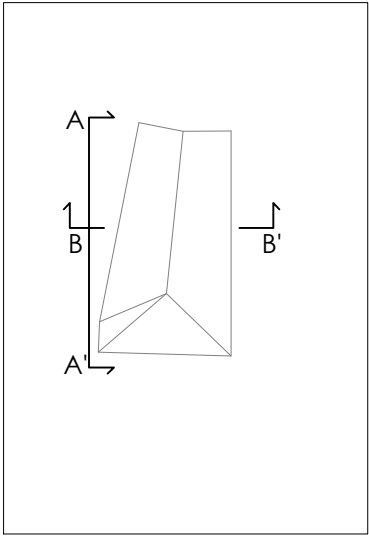
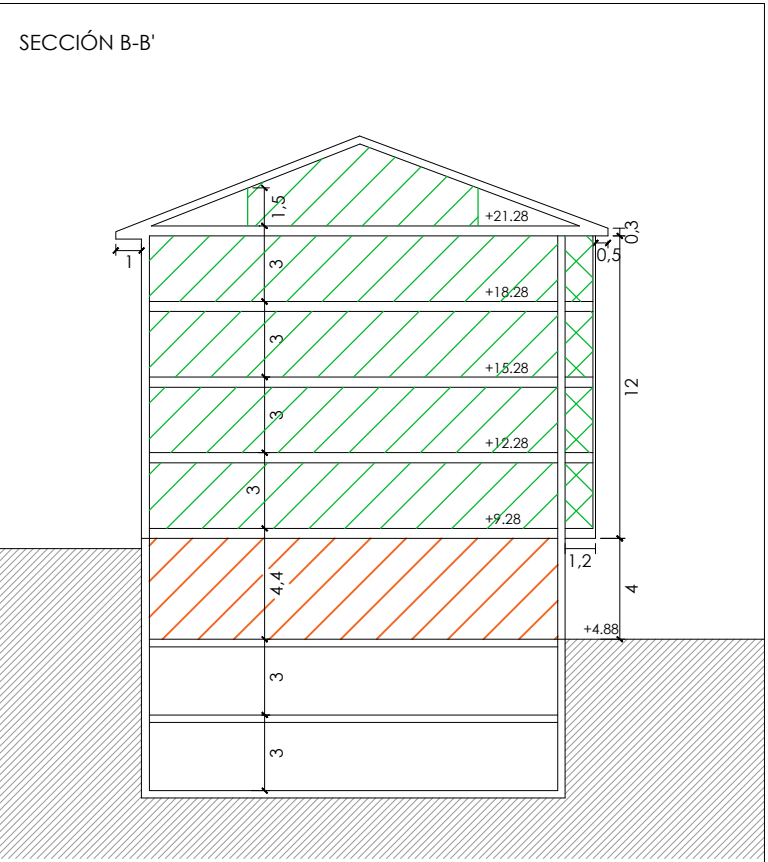
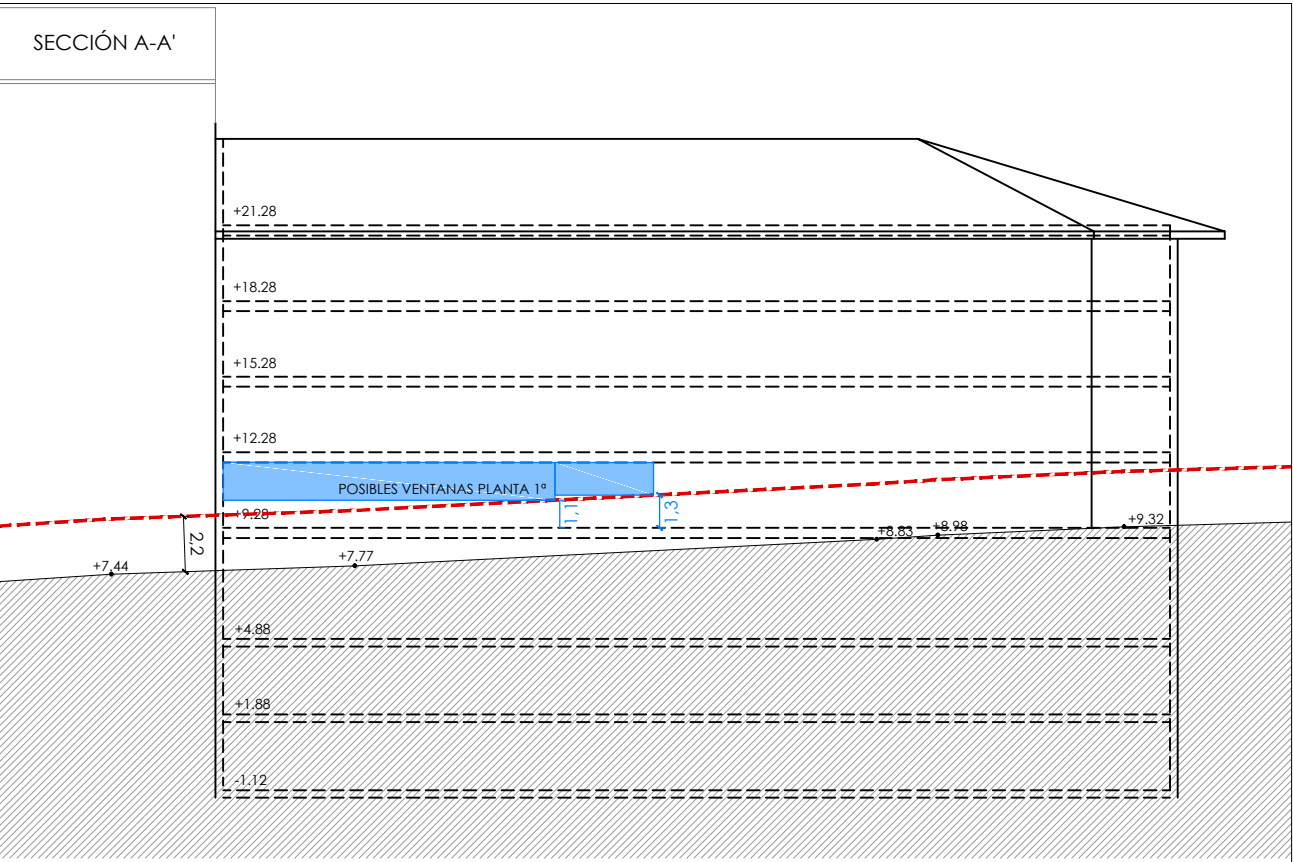


SUPERFICIES SEGUN FICHA PARTICULAR DEL P.G.O.U.  
\* Las superficies derivan de la geometrización establecida en la ficha del la U.E. "5.13.1 Cubo de la Magdalena" de las normas particulares para los ámbitos urbanísticos del P.G.O.U.

PLANTA TIPO (1-2-3-4)	2676.96 m²
PLANTA BAJOCUBIERTA	310.55 m²
PATIO 10 m² x 5 plantas	- 50.00 m²
ASCENSOR 2.85 m² x 5 plantas	- 14.25 m²
TOTAL RESIDENCIAL	2923.26 m²
PLANTA BAJA	695.93 m²
TOTAL SOBRE RASANTE	3619.19 m²

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.  
\*Las superficies derivan de lo establecido en el punto 3 de las normas particulares del ámbito "5.13. ALDE ZAHARRA"

Edificabilidad residencial existente (a realojar)	408.00 m²
Edificabilidad locales comerciales existentes	90.00 m²
Edificabilidad locales aux. existente (a realojar)	291.00 m²
Incremento cómputo dot. VPP	3004.00 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE	3793.00 m²



PROIEKTUA PROYECTO

XEHETASUN AZTERLANA

ESTUDIO DE DETALLE

KOKAPENA SITUACION

1. U.E. "5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA" PARCELA "a.2/2". HONDARRIBIA

SUSTATZAILEA PROMOTOR

CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.



PLANOA PLANO

EGUNGO EGOERA

ESTADO ACTUAL

ESKALA 1/300 ESCALA

ZBK Nº

ED 02

DATA FECHA

2019 otsaila febrero 2019

moldatua modificado

data fecha

ARKITEKTOAK ARQUITECTOS

ARITZ BERASTEGUI

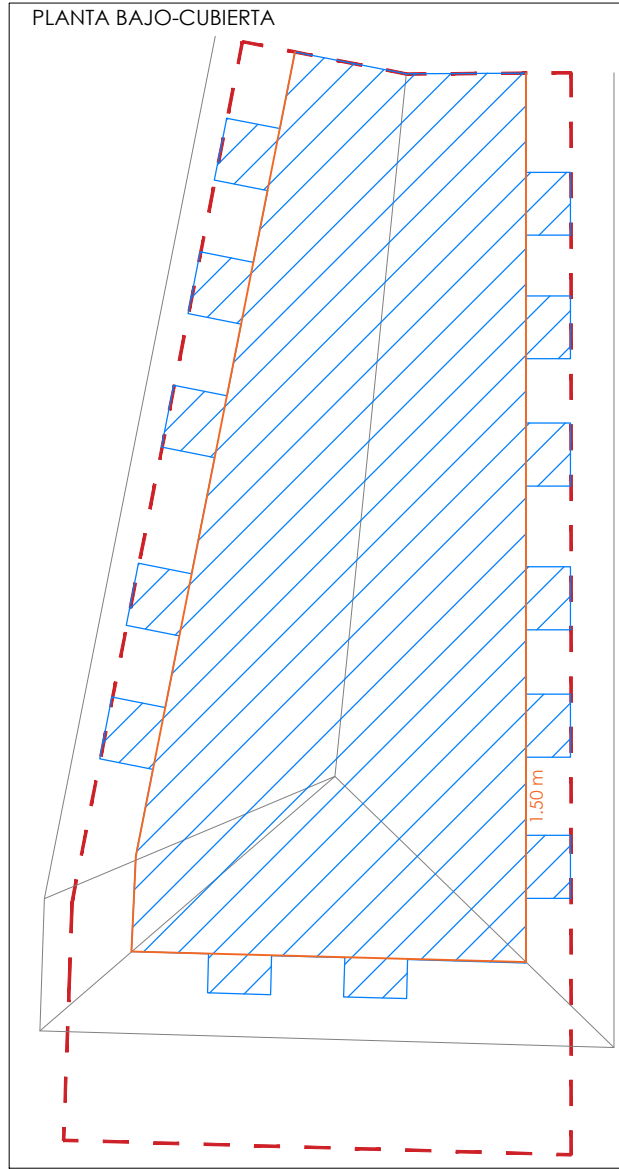
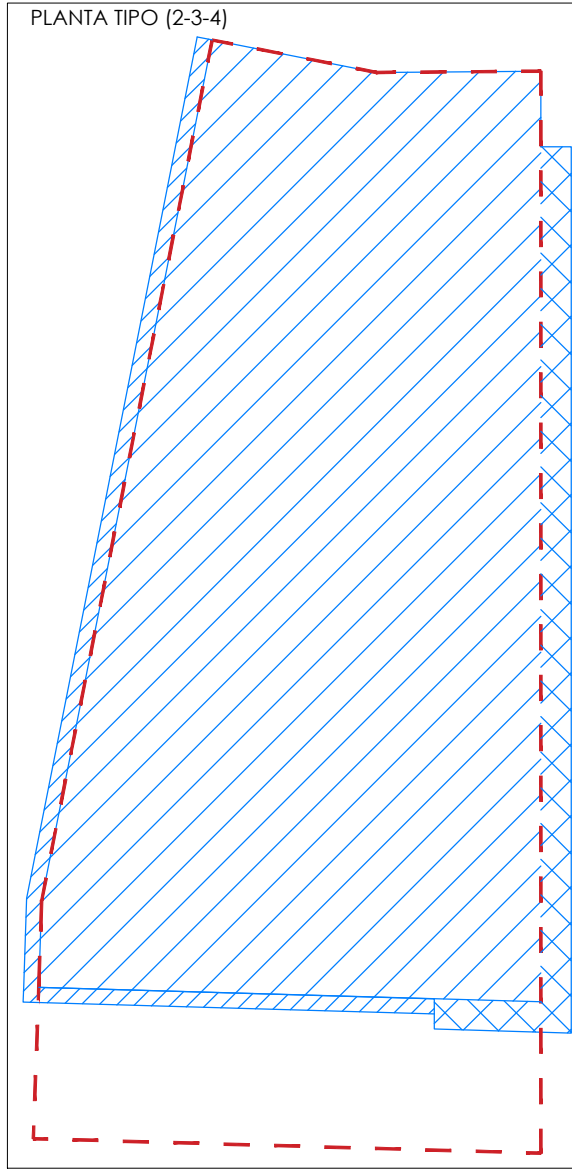
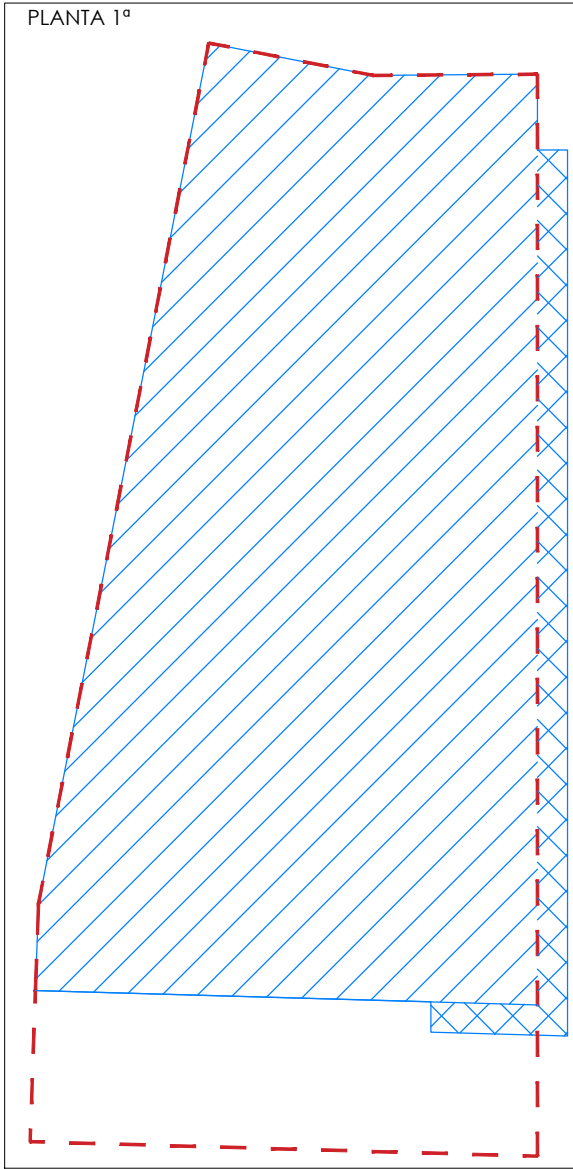
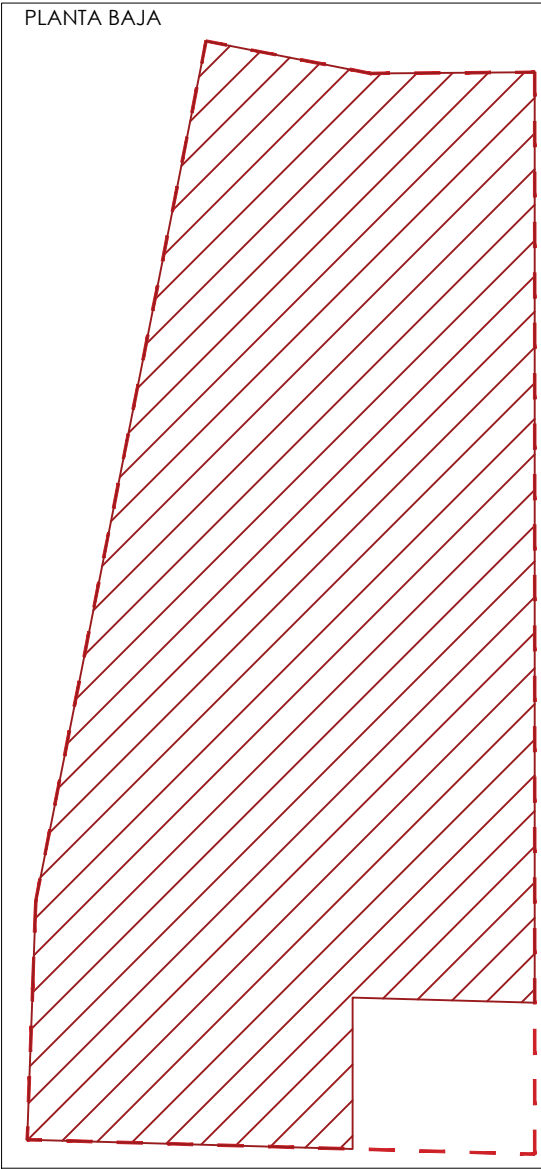
ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

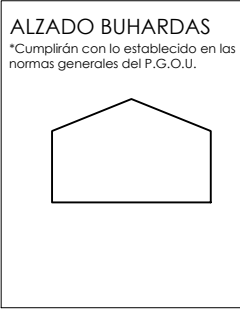
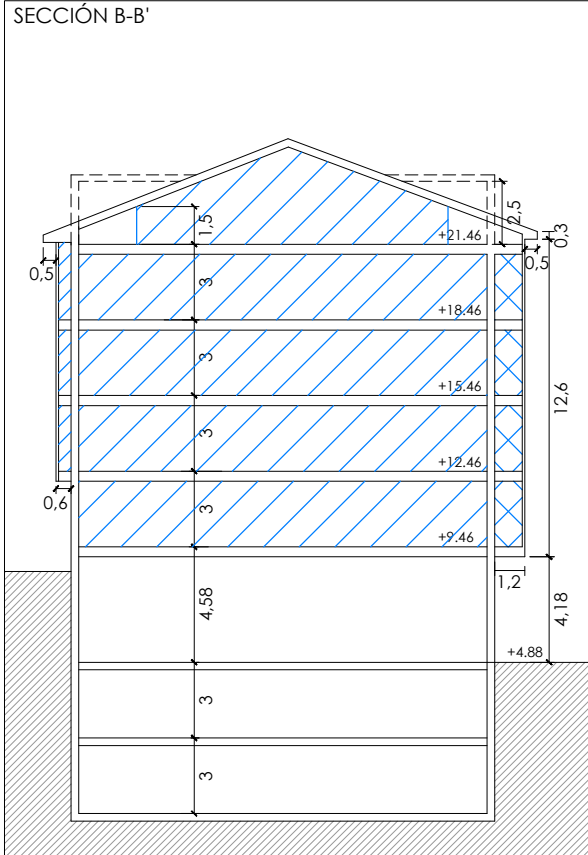
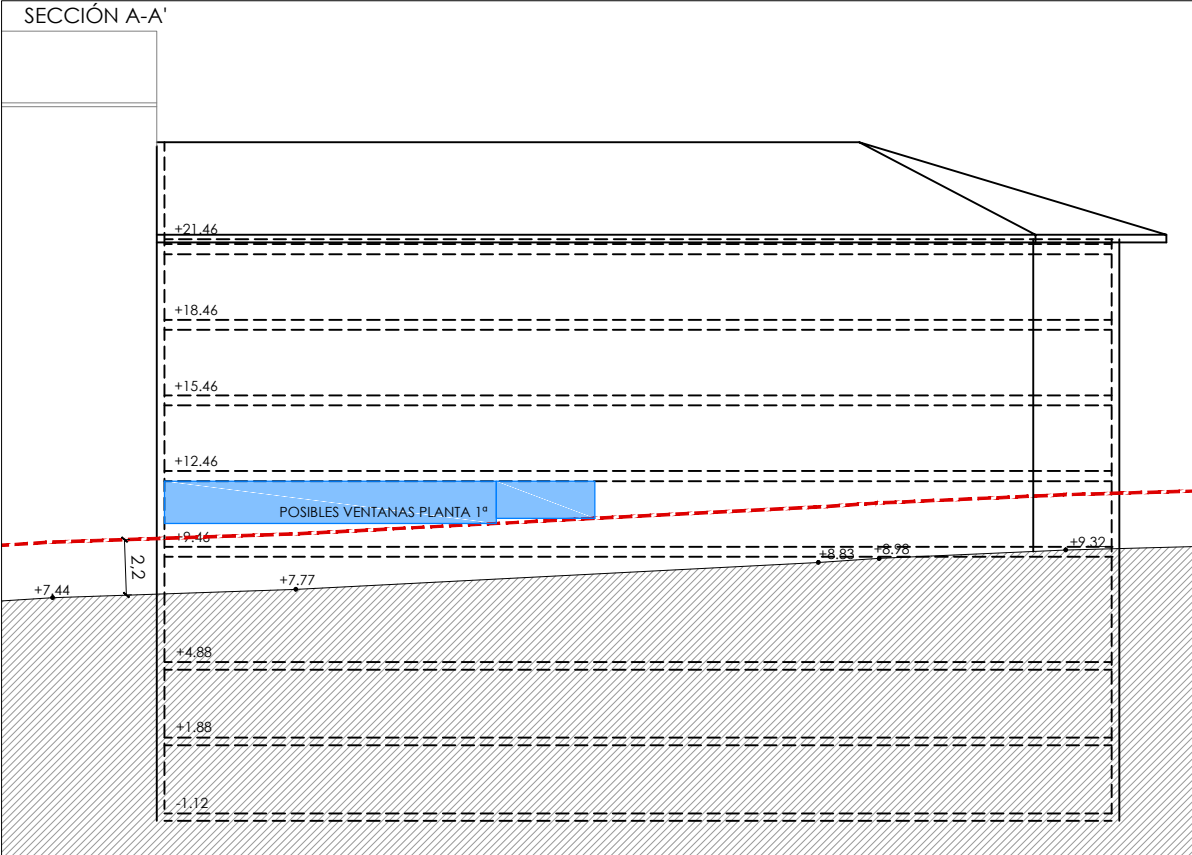
rehabite  
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios



TODAS LAS MEDIDAS SE COMPROBARÁN EN OBRA.  
LA PROPIEDAD INTELECTUAL DEL CONTENIDO DE ESTE PLANO PERTENECE A REHABITE, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL AUTOR QUEDANDO ENTONDO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.  
NIEBRE GUTIAK OBRA LEGATIAKO DIRA.  
PLANO HONEN EDUKIA REHABITE DAGOVO. BERE ERABILERA EDO KOPIA, ORO EDO PARTIALERAKO, EDO. HIRUGARREN BATI EMATEKO EGIAEREN ONARTZENA BEHAROKO DA. EDOZIOA DEBEKATIA GERATZEN DA. ALDERAKARREKO ALDAKETAK, EGITEA.



\*La disposición exacta de las buhardas se definirá en el proyecto básico.



EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U.

\*Las superficies derivan de lo establecido en el punto 3 de las normas particulares del ámbito "5.13. ALDE ZAHARRA"

Edificabilidad residencial existente (a realojar)	408.00 m²
Edificabilidad locales comerciales existentes	90.00 m²
Edificabilidad locales aux. existente (a realojar)	291.00 m²
Incremento cómputo dot. VPP	3004.00 m²
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE</b>	<b>3793.00 m²</b>

PROPUESTA

- Posibilidad de miradores/balcones en el 100% de las fachada suroeste y sureste. 50% de balcones + 50% miradores siempre que cumpla con la edificabilidad por planta establecida.

-Modificación de altura de fachada de planta baja y plantas altas según sección B-B'

-Posibilidad de buhardas en cubierta.

-La superficie construida computable resultante sobre rasante se ajustará a 3793.00 m² y se distribuirá por plantas de la siguiente manera:

PLANTA 1	634.65 m²
PLANTA TIPO (2-3-4)	3 x 648.45 m²
PLANTA BAJO-CUBIERTA	517.00 m²
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>3097.00 m²</b>
PLANTA BAJA	696.00 m²
<b>TOTAL SOBRE RASANTE</b>	<b>3793.00 m²</b>

PROIEKTUA PROYECTO

**XEHETASUN AZTERLANA**

**ESTUDIO DE DETALLE**

KOKAPENA SITUACION

**1. U.E. "5.13.1 CUBO DE LA MAGDALENA" PARCELA "a.2/2". HONDARRIBIA**

SUSTATZAILEA PROMOTOR

CONSTRUCCIONES SUKIA S.A.



PLANOA PLANO

**ETORKIZUNEKO EGOERA**

ESTADO FUTURO

ESKALA 1/300 ESCALA

ZBK Nº

**ED 03**

DATA FECHA

2019 otsaila febrero 2019

moldataua modificado

data fecha

ARKITEKTOAK ARQUITECTOS

ARITZ BERASTEGUI

ENRIKE ETXEBERRIA

JOSU LAGUARDIA

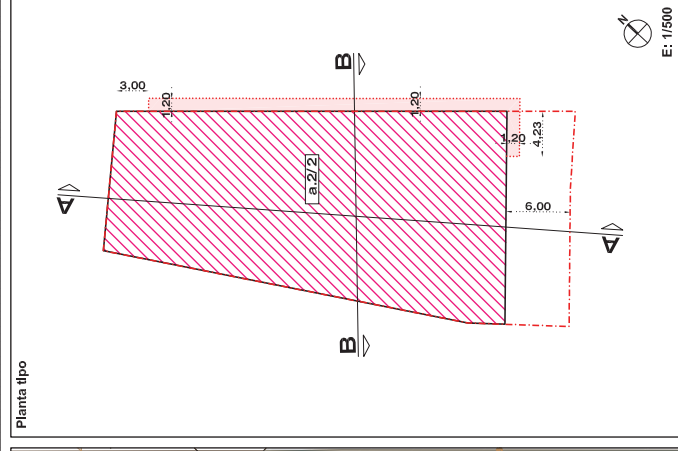
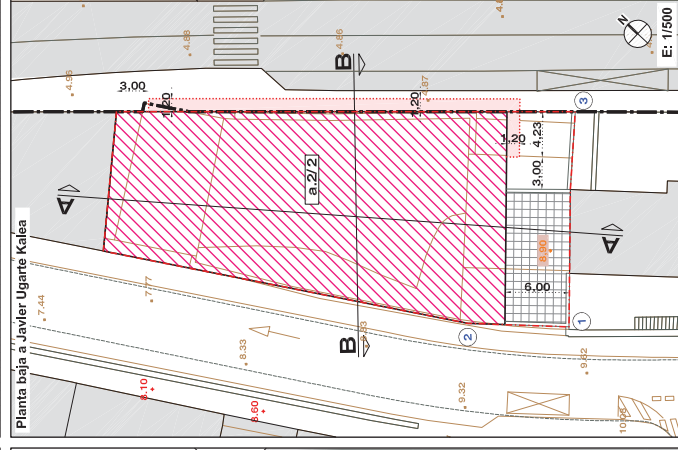
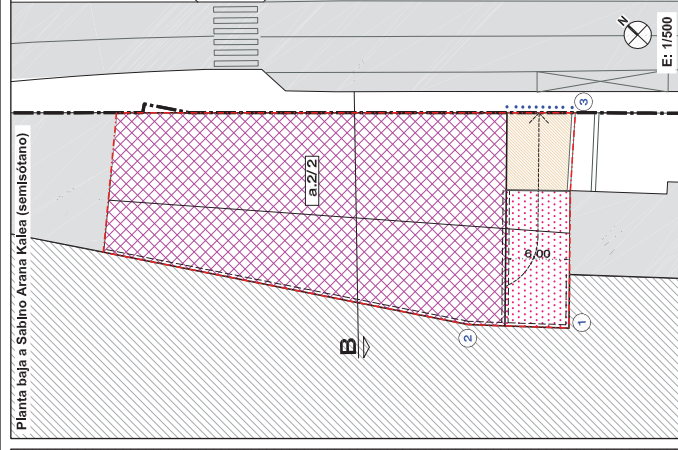
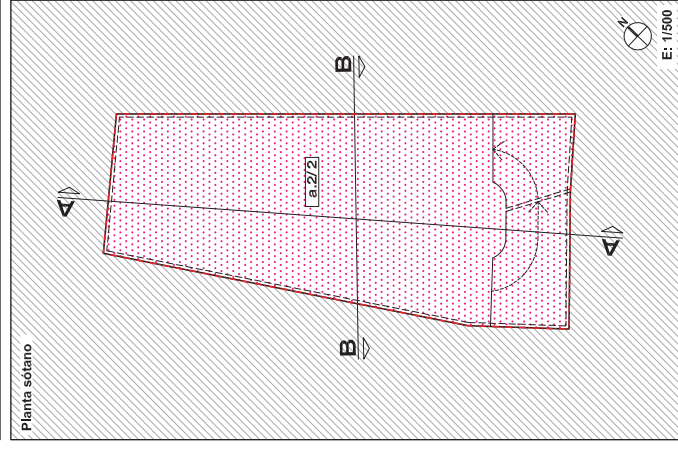
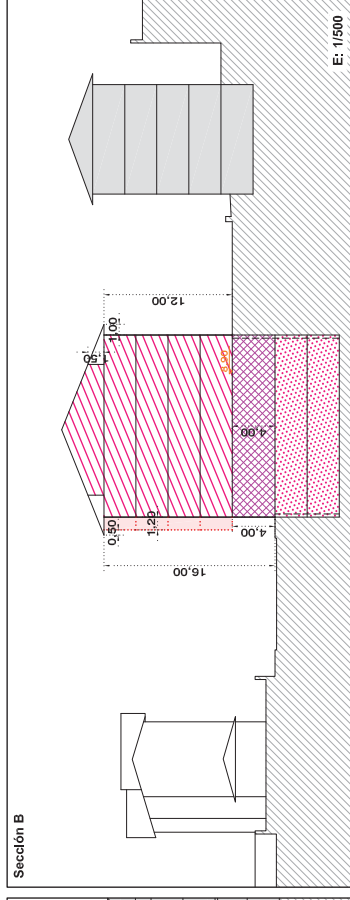
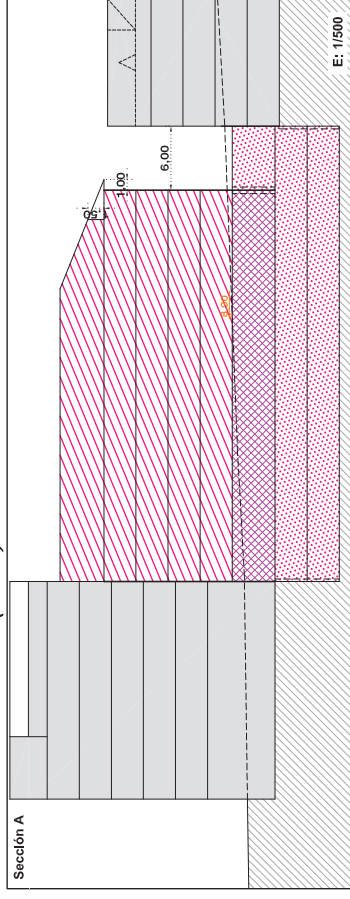
**rehabite**  
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ANEXO I ERANSKINA:

**HONDARRIBIAKO HAPO-AREN "MADALENAKO KUBO"AREN a.2/2 PARTZELAREN ARAU  
PARTIKULARREN FITXA / FICHA DE NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA a.2/2 DEL CUBO DE LA  
MAGDALENA. (P.G.O.U. DE HONDARRIBIA)**

## 5. Hirlgunea

### **5.13. ALDE ZAHARRA (Cont.)**



- |       |  |
|-------|--|
| 1     | Puntos de referencia para el replanteo de las parcelas edificables (Coordenadas U.T.M.). |
| 14.50 | Niveles de la rasante existentes que se consolidan                                       |
| 14.50 | Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada                            |
| 14.50 | Rasante normativa "planta baja"  |
| 17.50 | Rasante normativa "planta baja"  |

- | Parcela | Pto. | Coordenada                    | (X/Y)        |       |
|---------|------|-------------------------------|--------------|-------|
| a.2/2   | 1    | 597862.7237                   | 4802061.9681 | RECTA |
|         | 2    | 597856.4758                   | 4802069.0737 | RECTA |
|         |      | Alineación edificio existente |              | RECTA |
|         | 3    | 597871.7570                   | 4802075.3667 | RECTA |
|         |      | Alineación edificio existente |              | RECTA |

**NOTA:** La configuración de módulos de edificación -nº de los mismos, longitud del frente edificable, posición de los núcleos de comunicación vertical y de los portales y otros aspectos relacionados- posee un carácter constructivo y productivo, que justifica su consideración como actividad asignada, las condiciones generales de la regulación de la forma de la edificación, el tamaño promedio, mínimo de vivienda, y las demás condiciones particulares de las edificaciones establecidas en la presente "norma", en particular.

## II. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN

1. U.E. "5.13.1. Cubo de la Magdalena". Parcela "a.2/2". Plantas / Secciones

