

# Ordenanzas particulares

## **1. Justificación de las modificaciones realizadas**

La modificación de plan general propuesta afecta de manera puntual a las ordenanzas particulares del área de intervención.

Las modificaciones se concretan sobre todo en los capítulos 3 y 8. Primero, afectan a la disposición de parcela mínima planteada en el ámbito, regulada en el artículo 3.3. Al haber planteado superficies de parcelas privadas mancomunadas, la superficie de parcela mínima privada que se contempla ahora es menor, aunque la suma de las superficies de las parcelas y la parte correspondiente de las parcelas mancomunadas sea mayor, y el resultado de la superficie libre de parcela también sea mayor.

Por otro lado, la modificación de las áreas de movimiento afecta a las disposiciones adicionales de la edificación, expuestas en el capítulo 8. La redacción actual de las ordenanzas plantea una regulación diferente en función de los diferentes ámbitos del área de intervención. Con la presente modificación, se homogeneizan tanto los criterios de ordenación como las condiciones estéticas para toda el área de intervención, a excepción de la manzana 7. Por eso, se plantea una nueva división del articulado, en función de las condiciones de ordenación, las condiciones estéticas y la regulación de la manzana 7, como edificio singular, en vez de en función de la ubicación.

Asimismo, se incluye un nuevo apartado, el 8.4, en el que se regula el tratamiento de los espacios libres privados de las manzanas.

En la propuesta se recogen también las rectificaciones producidas por la modificación de las ordenanzas aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 3 de diciembre de 2008, con el objeto de permitir la división de las manzanas 1 a 7 y de posibilitar la realización de vuelos hacia el interior de las parcelas. También se recogen algunas cuestiones tratadas en el expediente de modificación de las ordenanzas, aunque no aprobadas finalmente, como la posibilidad de aumentar el área de movimiento de las plantas sótano para favorecer en algunos casos el paso doble de vehículos en los garajes.

A continuación se exponen las justificaciones de las modificaciones propuestas, con la redacción propuesta de los artículos a los que afectan dichas modificaciones.

Finalmente, se reproducen la totalidad de las ordenanzas, a modo de texto refundido, incluyendo tanto las modificaciones realizadas anteriormente como las propuestas en el presente documento.

### **Capítulo 3. Régimen general de la edificación**

#### **Artículo 3.3. Modificación de la superficie de parcela mínima.**

La redacción del artículo 3.3. ya se rectificó en la modificación puntual de las ordenanzas del área G-44-2. En esa ocasión, la parcela mínima del ámbito era de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, pero esta superficie mínima no se aplicaba a la totalidad del ámbito, ya que la superficie de parcela mínima en las manzanas 1 a 7 era de la totalidad de la parcela.

En aquella ocasión ya se expuso que la inclusión de este artículo en las ordenanzas tenía dos objetivos principales: por un lado, fijar para todo el ámbito una superficie de parcela mínima que impidiera una imagen excesivamente fragmentada dentro del ámbito y que, a la vez, fuera lo suficientemente amplia para permitir ubicar todos los estacionamientos fijados por el Plan General en las plantas bajo rasante. Por estas razones se fijó la superficie mínima de parcela en 2.000 m<sup>2</sup> para todo el ámbito.

Por otro lado, en el caso concreto de las manzanas 1 a 4, uno de los objetivos de esta área, expresado en el artículo 8.1 de las ordenanzas, era el de lograr un alzado urbano unitario que correspondiera y potenciara la escala del Paseo de la Estación, con una composición seriada, que acentuara el protagonismo de la propia Estación Intermodal.

Con la modificación de las áreas de movimiento propuestas también se plantea un alzado urbano unitario, mediante una composición seriada en las manzanas 2, 3, 5 y 6. Pero ahora la composición seriada se crea mediante la variación sucesiva de las alturas de los bloques, al contrario que anteriormente, en la que la totalidad del frente de las manzanas 2, 3 y 4 era de la misma altura, lo que podía conllevar un alzado demasiado duro y monótono en todo el frente de fachada. Concretamente, en el caso de la manzana 3, la longitud del tramo de once plantas era de más de 160 metros de longitud, lo que resultaba excesivo.

Esta composición seriada de bloques permite, al mismo tiempo, realizar los proyectos de edificación de manera diferente para cada tramo de diferente altura, sin que varíe la percepción visual global del conjunto de volúmenes.

En este caso, además, se crean unas parcelas mancomunadas entre las parcelas que forman la unidad de una misma manzana, de tal modo que compartan una serie de espacios libres comunes, independientemente de la superficie que disponga cada una para resolver los estacionamientos en plantas bajo rasante.

Dadas estas características, y la aparición de las superficies privadas mancomunadas, se aprecia que se pueden resolver los objetivos buscados en la redacción de este artículo con parcelas de una superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, concretamente, 1.500 m<sup>2</sup>.

Esta situación también puede producirse en el caso de las manzanas del barrio Oeste, en las que se podría crear alguna superficie libre privada mancomunada en las que, al igual que en el caso de las manzanas del barrio Este, se podrían resolver los estacionamientos con una superficie de parcela de 1.500 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, la situación actual del mercado inmobiliario no asume parcelas del tamaño previsto en algunas de las manzanas, por lo que resulta útil la adopción de la parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup> en todo el ámbito, dando lugar a lotes de aprovechamientos más acordes con el mercado actual. Todo ello sin perjuicio de mantener la imagen unitaria y el funcionamiento conjunto de las plantas de aparcamiento, para lo que se podrán disponer las servidumbres correspondientes.

Por tanto, se considera adecuado modificar la dimensión de la parcela mínima en el ámbito a una superficie mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.

En el caso de establecimiento de parcelas privadas mancomunadas, se considera que la superficie mínima de estas parcelas deberá ser al menos de 500 m<sup>2</sup>. Estas parcelas carecerán de edificabilidad y solo se podrán realizar construcciones comunitarias, cuya regulación se trata en el apartado 8.4, específico de estas parcelas.

Con esta modificación, la redacción del artículo 3.3 resulta como sigue:

Redacción actual:

3.3. La parcela mínima en el ámbito es de 2000 m<sup>2</sup>. Las parcelas resultantes deberán tener un mínimo de 15 metros de longitud de fachada a vial público rodado.

### Redacción propuesta

3.3. La parcela mínima en el ámbito es de 1.500 m<sup>2</sup>. En el caso de disponer de parcelas privadas mancomunadas, la superficie de las mismas deberá ser como mínimo de 500 m<sup>2</sup>. Las parcelas resultantes que tengan edificabilidad asignada deberán tener un mínimo de 15 metros de longitud de fachada a vial público rodado. La propiedad de las parcelas mancomunadas deberá estar asociada a las demás parcelas de la manzana. Estas parcelas carecerán de edificabilidad y solo se podrán realizar construcciones comunitarias, según las condiciones descritas en el apartado 8.4 de estas ordenanzas.

## **Capítulo 8. Disposiciones adicionales de la Edificación.**

En este capítulo se disponen distintas condiciones estéticas y volumétricas en función del ámbito de que se trate. En concreto, se disponen cuatro ámbitos de actuación:

8.1. Frente Sur del Paseo de la Estación. Corresponde a la edificación de cierre de patios y traseras del Barrio de Delicias (Manzanas 1, 2, 3 y 4)

8.2. Frente de la Plaza de la Estación. Corresponde a la banda edificada sobre la Avenida de Navarra que conforma la nueva Plaza de la Estación (Manzanas 5 y 6).

8.3. Edificio Singular. Corresponde a la manzana 7.

8.4. Barrio del Oeste. Corresponde al espacio residencial situado al Oeste de la Estación de Delicias (Manzanas 8 a 22).

Con la modificación de las ordenanzas se homogeneizan las cuestiones, tanto de ordenación como estéticas, para todo el ámbito, por lo que ahora carece de utilidad la separación normativa en función de la ubicación. En cada ámbito de las ordenanzas vigentes se incluyen distintos objetivos y criterios para cada una de las zonas. Como estos objetivos no tienen ahora una materialización normativa en las ordenanzas se considera más apropiado eliminar esta división.

En el nuevo articulado se plantea una distinción entre las condiciones de ordenación y las condiciones estéticas, añadiendo un apartado para la regulación de la manzana 7, como edificio singular, y otro para la regulación de los espacios libres privados que aparecen con la nueva ordenación.

Se suprimen algunas cuestiones planteadas anteriormente, como la disposición de los usos terciarios en las manzanas 2, 3 y 4 y la obligatoriedad de plantear porches en las manzanas 1 a 4, por no considerarse necesarios tras los cambios producidos con la modificación.

Se regula la posibilidad de realizar modificaciones de las áreas de movimiento mediante Estudios de Detalle, eliminando la existencia de alineaciones obligatorias, y permitiendo la aparición de vuelos, tanto a la vía pública como al interior de las parcelas, tal como se planteaba en la anterior modificación de las ordenanzas, para dar una mayor flexibilidad a las futuras edificaciones, cuya ordenación era excesivamente rígida.

El capítulo 8 se divide ahora, por tanto, en los siguientes apartados:

8.1. Condiciones de ordenación.

8.2. Condiciones estéticas.

8.3. Edificio Singular. Corresponde a la manzana 7.

8.4. Espacios libres privados.

**Apartados 8.1, 8.2 y 8.4 Objetivos de la edificación del frente sur de la Estación Intermodal, manzanas 1 a 4; del frente de la Plaza de la Estación, manzanas 5 y 6, y del barrio Oeste, manzanas 8 a 22.**

En la modificación propuesta se mantienen los objetivos generales manifestados en las ordenanzas para cada uno de los ámbitos, aunque en algunos casos se manifiestan de diferente manera.

En el caso de las manzanas 1 a 4, uno de los objetivos de esta área, expresado en el artículo 8.1 de las ordenanzas, era el de lograr un alzado urbano unitario que correspondiera y potenciara la escala del Paseo de la Estación, con una composición seriada, que acentuara el protagonismo de la propia Estación Intermodal.

Con la modificación de las áreas de movimiento propuestas, tal como se ha mencionado anteriormente, también se plantea un alzado urbano unitario, mediante una composición seriada en las manzanas 2, 3, 5 y 6. Pero ahora la composición seriada se crea mediante la variación sucesiva de las alturas de los bloques, al contrario que anteriormente, en la que la totalidad del frente de las manzanas 2, 3 y 4 era de la misma altura, lo que podía conllevar un alzado demasiado duro y monótono en todo el frente de fachada. Concretamente, en el caso de la manzana 3, la longitud del tramo de once plantas era de más de 160 metros de longitud, lo que resultaba excesivo.

Esta composición seriada de bloques permite, al mismo tiempo, realizar los proyectos de edificación de manera diferente para cada tramo de diferente altura, sin que varíe la percepción visual global del conjunto de volúmenes.

En el caso de las manzanas 5 y 6, uno de los objetivos es el de la *"obtención de una banda edificada paralela y confrontada con el edificio de la Estación Delicias que permita configurar la nueva Plaza de la Estación"*.

Esta configuración no se crea ahora mediante la repetición de seis bloques paralelos enfrentados entre sí dando los testeros a la plaza, sino mediante la disposición de bloques paralelos a la Estación, con un ritmo de diferentes alturas, que crea diferentes zonas de sombra durante el día. En la actualidad, el asoleo que recibe la plaza es excesivo, debido a la no existencia de edificación, lo que se pretende evitar con la presente configuración volumétrica.

Con esta ordenación se sigue cumpliendo el objetivo de las ordenanzas de poner *"en valor un eje de perspectiva longitudinal de la plaza presidido por el gran edificio situado al oeste"* (referido a la manzana 7).

En este caso, las alturas no tienen por objeto conseguir una altura de cornisa uniforme, ya que no se considera necesario para configurar el volumen de la plaza, y sí más adecuado crear una variación de alturas que contraste con el muro regular de la Estación. Por tanto, se considera necesario suprimir la parte del artículo que se refiere al objeto de conseguir una altura uniforme.

Además, ahora las viviendas vuelcan a la plaza, lo que le dará una mayor vida urbana, en vez de anteriormente, que solo daban los testeros. Asimismo, la mayoría de las viviendas tienen orientación norte-sur, lo que garantiza un mejor comportamiento bioclimático de las viviendas.

En el caso del barrio Oeste, la modificación no varía su ordenación, excepto en la elevación de una o dos alturas en algunas manzanas, y en la disposición de una mayor edificabilidad destinada a otros usos distintos de vivienda.

Se considera que, aunque se mantienen los objetivos fijados por la ordenación, la homogeneización de la normativa en todo el ámbito del área de intervención hace innecesario el mantenimiento de estos tres artículos, por lo que se propone su supresión.

Redacción actual:

8.1. FRENTE SUR DEL PASEO DE LA ESTACIÓN. Corresponde a la edificación de cierre de patios y traseras del Barrio de Delicias (Manzanas 1, 2, 3 y 4).

El objetivo general es que la edificación de las diferentes manzanas que componen este frente logre un alzado urbano unitario que corresponda y potencie la escala del Paseo de la Estación, con una composición seriada, que acentúe el protagonismo de la propia Estación. Se pretende una construcción de calidad, que cumpla con los requisitos tecnológicos dispuestos por el programa de Milla Digital, en conjunción con el resto de elementos de la Milla.

8.2. FRENTE DE LA PLAZA DE LA ESTACIÓN. Corresponde a la banda edificada sobre la Avda. de Navarra que conforma la nueva Plaza de la Estación (Manzanas 5 y 6).

El objetivo general es la obtención de una banda edificada paralela y confrontada con el edificio de la Estación de Delicias que permita configurar la nueva Plaza de la Estación. Esta configuración se logrará a base de edificios volumétricamente similares que pongan en valor un eje de perspectiva longitudinal de la Plaza presidido por el gran edificio situado al oeste. Las alturas indicadas en cada manzana tienen por objeto conseguir una altura de cornisa uniforme.

8.4. BARRIO DEL OESTE. Corresponde al espacio residencial situado al Oeste de la Estación de Delicias (Manzanas 8 a 22).

El objetivo general se dirige a obtener edificios colectivos a modo de bloques longitudinales de doble o triple crujía, con viviendas de doble orientación y altura irregular, que se maclan entre sí formando manzanas abiertas protegidas del viento dominante, favoreciendo la formación de espacios espontáneos de relación vecinal.

Redacción propuesta:

Se suprimen los tres artículos

**Artículo 8.1.1. Supresión de la disposición de usos terciarios en las manzanas 2, 3 y 4.**

La redacción actual del artículo 8.1.1 dispone la obligatoriedad de destinar como mínimo la planta primera a usos terciarios en caso de acceso común con el uso residencial. En el caso de tener accesos independientes, al menos el 50% se deberá ubicar en el bloque con orientación norte.

Como en la propuesta de modificación se disminuyen notablemente los usos distintos de vivienda, reducidos ahora únicamente a la planta baja, que presumiblemente

se destinarán a usos comerciales, se considera que no ha lugar a este artículo, por lo que se suprime.

Redacción actual:

8.1.1. En las manzanas 2, 3 y 4, en caso de disponer el uso terciario en edificios con acceso común al uso residencial, se destinará a uso terciario como mínimo la totalidad de la planta primera. En caso de disponerse en edificios con acceso independiente, al menos el 50% de la superficie de terciario deberá localizarse en el bloque con orientación norte.

Redacción propuesta:

Se suprime.

**Artículos 8.1.2 y 8.2.1 Destino de los usos terciarios.**

Como consecuencia de la homogeneización de las condiciones para todo el ámbito, los artículos 8.1.2 y 8.2.1 se unen ahora en un solo artículo, numerado ahora como 8.1.7.

La redacción del artículo no se modifica respecto de las ordenanzas vigentes, teniendo en cuenta los objetivos marcados en su momento desde el Ayuntamiento por el proyecto de Milla Digital.

Redacción propuesta:

8.1.7. Al menos un 20 % de la superficie de terciario construida computable a efectos de edificabilidad en cada manzana, se destinará a actividades relacionadas con las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación, o bien aquellas que, en otros sectores económicos, estén relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento.

**Artículos 8.1.3, 8.2.2 y 8.4.1 Condiciones estéticas de la edificación y posibilidad de modificar la ordenación mediante un Estudio de Detalle.**

Los tres artículos se refieren a las condiciones de ordenación y estéticas en función de su ámbito, ya sea el barrio Este, frente a la Estación Intermodal o el barrio Oeste.

En lo referente a la ordenación, la redacción actual de los artículos 8.1.3 y 8.2.2 dispone la obligatoriedad de que cada una de las manzanas 1 a 6 se desarrolle mediante un único proyecto básico.

Esta obligatoriedad tenía sentido con las áreas de movimiento planteadas anteriormente, en las que la altura de cornisa era continua y se buscaba una uniformidad en todo el frente de fachada. Sin embargo, con las áreas de movimiento actuales se plantea una uniformidad basada en el ritmo de las variaciones de alturas, de tal modo que se reduce la longitud total uniforme de las manzanas resultantes que, en algún caso, como en la manzana 3, eran de una longitud excesiva.

Por tanto, se considera que se podría plantear un estudio de detalle en estas manzanas cuando no se planteara la construcción de la manzana en un único proyecto básico, estableciendo mediante este instrumento de planeamiento, los parámetros

necesarios para una construcción homogénea y unitaria. Esta posibilidad se desarrolla en el nuevo artículo, 8.1.1.

Redacción propuesta:

8.1.1. Cada manzana deberá desarrollarse mediante un único proyecto básico. En caso de no presentar un proyecto básico unitario, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, en el que se definan los volúmenes edificatorios, las cotas de forjados, los materiales visibles en fachadas, vuelos, volumen y materiales de las cubiertas, alineaciones desde la vía pública y, si es el caso, accesos a estacionamientos mancomunados.

En cuanto a las condiciones estéticas, se homogeneízan en todo el ámbito del área de intervención, fundiendo los tres artículos en los que se desarrollan actualmente, en un nuevo artículo, numerado como 8.2.1.

La intención de las ordenanzas era la de utilizar materiales y técnicas constructivas preferentemente ligeras y contemporáneas, por lo que se mantiene ese espíritu. Sin embargo, con la nueva ordenación, no ha lugar a la diferenciación de materiales de cubierta según la orientación del faldón sea norte o sur, por lo que se homogeneízan los materiales para todas las orientaciones de la cubierta.

Manteniendo la intención de homogeneizar las condiciones estéticas para toda el área también se suprime la prohibición de utilizar teja en las cubiertas y ladrillo caravista en las fachadas.

Respecto a las carpinterías, se deja clara la prohibición de utilizar carpinterías de PVC, que no quedaba clara en el caso del artículo 8.1.3, relativo a las condiciones estéticas de las manzanas 1 a 4. Esta prohibición se mantiene debido a lo desaconsejable de su uso desde el punto de vista bioclimático.

Por tanto, se propone la siguiente redacción del artículo 8.1.2:

Redacción propuesta:

8.2.1 El proyecto básico para cada manzana, o en su caso, el Estudio de Detalle, deberá cumplir las siguientes condiciones estéticas:

- Las cubiertas serán preferentemente planas. En caso de utilizar cubiertas inclinadas, se prohíben las cubiertas de pizarra y fibrocemento.
- En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón, ladrillo y enfoscados sin revestir, excepto el ladrillo caravista. También se prohíben las celosías prefabricadas de hormigón, balaustradas, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, cuyos elementos deberán revestirse en todo el perímetro.
- Los materiales a emplear en las fachadas serán preferentemente aplacados de piedra natural, de materiales cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.
- Se prohíbe el uso de carpinterías de PVC y de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo.

**Artículo 8.1.4. Supresión del artículo referido al diseño de los porches de las manzanas 1 a 4.**

El artículo 8.1.4 se refiere a las condiciones que deben cumplir los porches obligatorios dispuestos en las manzanas 1 a 4 del área de intervención.

Estas condiciones fijaban tanto la profundidad como la dimensión de los pilares del porche, las distancias entre ellos, su revestimiento, la forma de los vanos y la altura mínima del intradós.

Todas estas condiciones complejizaban la resolución proyectual de los edificios, como se pudo comprobar en la redacción de los proyectos ganadores del concurso de anteproyectos. La manzana 1 planteaba un vuelo continuo por lo que no hizo necesaria la aplicación de las dimensiones de pilares, y en el caso de la manzana 4 se hizo necesaria la formación de un acceso con escaleras que salvara el desnivel que presentaba la parcela para cumplir las condiciones impuestas por el artículo, lo que iba en contra del espíritu del artículo, de crear una continuidad espacial en la planta baja de las 4 parcelas.

Hay que tener en cuenta que dicha continuidad en realidad no se producía, ya que la variación en los proyectos 1 a 4 hacía que se rompiera dicha continuidad, independientemente de que se mantuviera en las manzanas 2 y 3. Además, se comprobaba que las distancias existentes entre las manzanas, así como la variación de usos y soluciones, hacía que se perdiera la intención del artículo, inspirado en el Paseo de la Independencia de Zaragoza.

Por otro lado, la función de cubrir del asoleo a los peatones tampoco se cumplía, ya que las fachadas exteriores de las manzanas tienen orientación norte, por lo que la proyección de la fachada sobre la acera de la Avenida de la Ciudad de Soria hace innecesaria la generación de los porches.

Al contrario, la formación de los porches creaba una excesiva sombra y dificultad de acceso a luz natural de los locales comerciales que se situaran en planta baja. La creación de un porche similar se puede apreciar en el Paseo Echegaray, en el tramo entre la calle Alonso V, a partir del restaurante la Bastilla, hasta la calle San Vicente de Paúl, donde los porches son innecesarios, dada la orientación norte de la calle, y dificultan la accesibilidad y entrada de luz a los locales de planta baja, lo que ha ayudado a que la mayoría de estos locales estén desocupados, impidiendo una mayor actividad urbana en un área tan céntrica e importante de la ciudad.

Por todo ello, se considera innecesaria la formación de los porches en estas manzanas y se considera adecuada la supresión del artículo 8.1.4:

**Redacción actual:**

8.1.4. Respecto a los porches planteados en estas manzanas, según se describe en las fichas urbanísticas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los porches tendrán una profundidad mínima de 4,5 metros y máxima de 5,5 metros, medida desde la alineación al norte o noroeste, según el caso.
- La distancia entre ejes de pilares deberá estar comprendida entre 4,5 y 5,5 metros.

- Todos los pilares que conformen el soportal en cada bloque serán de planta cuadrada o rectangular, tendrán igual sección y ninguno de sus lados será menor de 45 centímetros ni mayor de 70.
- Los vanos serán adintelados, y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará entre 3,5 y 4 metros sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde ésta tenga cota más alta.
- Los pilares deberán revestirse en todo su perímetro de un material semejante al empleado para el resto de la fachada.

#### Redacción propuesta

Se suprime.

### **Artículos 8.1.5, 8.2.4 y 8.4.2. Modificación de la obligatoriedad del cumplimiento de las alineaciones de fachada a vial y del número de plantas.**

Tal como ya se ha expuesto en el apartado referente al artículo 8.1.3, esta obligatoriedad tenía sentido con las áreas de movimiento planteadas anteriormente, en las que la altura de cornisa era continua y se buscaba una uniformidad en todo el frente de fachada. Sin embargo, con las áreas de movimiento actuales se plantea una uniformidad basada en el ritmo de las variaciones de alturas, de tal modo que se reduce la longitud total uniforme de las manzanas resultantes que, en algún caso, como en la manzana 3, eran de una longitud excesiva.

En este caso, se considera que las áreas de movimiento marcan unas alineaciones máximas que no deben ser consideradas como alineaciones obligatorias de fachadas a vial, y la edificación se puede plantear siempre que se encuentre dispuesta dentro del área de movimiento.

Como las manzanas 2 y 3 por un lado, y las manzanas 5 y 6 por otro, se constituyen como un conjunto volumétrico, sería adecuado analizar la modificación volumétrica de las dos manzanas al mismo tiempo, por lo que se considera que, en el caso de que se quisieran modificar las áreas de movimiento de las plantas alzadas, sería necesario el planteamiento de un Estudio de Detalle conjunto para ambas manzanas.

En el caso del artículo 8.4.2, referente a las manzanas del barrio Oeste, el artículo permite modificar las áreas de movimiento mediante Estudios de Detalle. Sin embargo, limita esta posibilidad a los bloques de altura menor de ocho plantas, debiendo mantener las alineaciones previstas en las fichas urbanísticas los bloques de altura mayor a ocho plantas.

Al igual que lo descrito para las manzanas 1 a 4 y para las manzanas 5 y 6, se considera que esta obligación no es necesaria, y que sería posible la modificación de las torres de altura superior. Sin embargo, como en los casos anteriores, se considera que las torres de las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18 constituyen una unidad volumétrica y, por tanto, en caso de modificación de las alturas o de las áreas de movimiento, esta modificación debería realizarse conjuntamente para todas las torres.

Se regula la posibilidad de modificación de las áreas de movimiento mediante Estudio de Detalle, manteniendo en todo caso la altura máxima establecida para cada manzana y permitiendo un aumento de las áreas de movimiento, siempre que este aumento no sea superior al 30% de la superficie actual.

Por tanto, se eliminan los artículos 8.1.5, 8.2.4 y 8.4.2, y se propone la redacción de los artículos 8.1.2 y 8.1.3, en los que se suprime la obligatoriedad de las alineaciones y se regula la posibilidad de plantear Estudios de Detalle, así como el alcance de los mismos, para modificar las áreas de movimiento:

Redacción actual:

8.1.5. Las alineaciones de fachada a vial y el número de plantas fijados en las fichas urbanísticas serán obligatorias, no modificables mediante Estudio de Detalle.

8.2.4. Las alineaciones de fachada a vial y el número de plantas fijados en las fichas urbanísticas serán obligatorias, no modificables mediante Estudio de Detalle.

8.4.2. Las áreas de movimiento fijadas en las fichas urbanísticas se podrán modificar mediante Estudio de Detalle. En este caso, no se podrá superar, en cada planta, las áreas de movimiento fijadas para cada manzana en las fichas urbanísticas. En cualquier caso, se deberán mantener los bloques de altura mayor de ocho plantas con las alineaciones previstas en las fichas urbanísticas. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 8.4.3 y 8.4.6 de las presentes ordenanzas.

Redacción propuesta:

8.1.2. La ocupación máxima de la edificación viene definida por las áreas de movimiento de cada planta, que fijan un límite y no una alineación obligatoria. Estas áreas de movimiento se podrán modificar mediante un Estudio de Detalle para toda la manzana, siempre que no se supere en un 30% el área de movimiento fijada en cada planta, y no se supere la altura máxima establecida para cada manzana. En el cómputo del 30% adicional quedarán incluidos todos los vuelos interiores que pudieran proyectarse según el artículo 8.1.4.

8.1.3 En el caso de modificación de las áreas de movimiento de las plantas alzadas de las manzanas 2 o 3, el ámbito del Estudio de Detalle deberá ser el de las dos manzanas, al tratarse de un conjunto volumétrico. Se procederá de igual modo en el caso de las manzanas 5 y 6, que también se consideran un conjunto volumétrico, y en el caso de las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18, en las que el ámbito del Estudio de Detalle será de las 5 manzanas.

**Artículo 8.2.3. Supresión de la obligatoriedad de accesos a los edificios de las manzanas 5 y 6.**

En este artículo se obligaba a que los accesos a los edificios se produjeran tanto desde la Avenida de Navarra como desde la Plaza de la Estación. Se considera que esta obligatoriedad venía definida por la anterior ordenación, en la que la totalidad de las plantas baja y primera estaban ocupadas por otros usos distintos de vivienda, presumiblemente con usos comerciales y, de este modo, se conseguía mantener una comunicación de las viviendas tanto con la Avenida de Navarra como con la plaza de la Estación.

Sin embargo, en la ordenación actual no se ocupa la totalidad de las manzanas en planta baja, y se plantea una superficie libre de edificación, por lo que resulta posible realizar los accesos por diversas áreas, tanto desde la plaza de la Estación como desde la Avenida de Navarra, y se considera innecesaria la obligación planteada por el artículo, por lo que se elimina de las ordenanzas.

Anteriormente, la cota de planta se definía desde la plaza de la Estación. Como los accesos rodados al edificio se establecen desde la Avenida de Navarra, y como existe un desnivel con la cota de la plaza, se considera más adecuado establecer la cota de planta baja en estos dos edificios desde la Avenida. De lo contrario, nos encontraríamos con que no es posible edificar en planta baja en el frente de la Avenida de Navarra y que, por tanto, la planta primera se encontraría al nivel de la calle y la planta baja sería totalmente sótano, no pudiendo establecer locales comerciales a la Avenida. Con el establecimiento de la cota de planta baja en las ordenanzas, se evita, además, la necesidad de establecerla mediante un Estudio de Detalle. El establecimiento de la cota se establece en el nuevo artículo 8.1.5 de las ordenanzas.

En cuanto a usos, debido al desnivel existente en la Avenida de Navarra y a que existen linderos que dan a la planta de la Estación que pueden ubicar locales por debajo de la cota de planta baja, se aclara que en cuanto a usos, dichos locales se considerarán como planta baja.

Redacción actual:

8.2.3. Se deberán plantear accesos a los edificios tanto desde la Avenida de Navarra como desde la plaza de la Estación, siendo preferible la ubicación de superficie comercial aneja a estos accesos.

Redacción propuesta:

8.1.5. En las manzanas 5 y 6, la altura de la planta baja se determinará según la rasante media del lindero con la Avenida de Navarra. En cuanto a usos, podrán ubicarse usos admitidos en la planta baja también en los locales que reúnan las condiciones exigidas a ésta en relación con la plaza de la Estación.

**Artículo 8.4.4. y 8.4.5 Tratamiento del vallado y de los espacios libres privados.**

En estos artículos se define el tratamiento de los espacios libres privados y del cerramiento de los mismos.

Debido a que con la ordenación propuesta aparecen este tipo de espacios en todos los ámbitos del área de intervención G-44-2, y que se plantean zonas privadas mancomunadas, se considera necesario establecer la regulación de estos espacios mediante un apartado específico. Por tanto, en la propuesta de modificación desaparecen los dos artículos, 8.4.4 y 8.4.5, y aparece un nuevo apartado, el 8.4, referido al tratamiento de los espacios libres privados.

Redacción actual:

8.4.4. En las alineaciones a vial que linden con espacios libres privados, los cerramientos tendrán una altura máxima de 2,5 metros, con un grado de transparencia superior al 50% a partir de un metro de altura. Detrás de estos cerramientos, el tratamiento deberá ser vegetal.

8.4.5. El tratamiento de los espacios libres en los que no se puede construir planta sótano deberá ser mayoritariamente ajardinado.

Redacción propuesta:

Se suprimen los artículos 8.4.4 y 8.4.5.

### **Nuevos artículos 8.1.4 y 8.1.6. Regulación de los vuelos y aumento de las áreas de movimiento de las plantas sótano.**

Se añaden estos dos nuevos artículos, derivados de la modificación de las ordenanzas efectuada en el año 2008.

Respecto a los vuelos, aunque la redacción no es exactamente la misma que la aprobada definitivamente en el año 2008, se recoge el espíritu del artículo resultante de la modificación, que planteaba la posibilidad de realizar vuelos hacia el interior de las parcelas. En la nueva redacción del artículo se aclara la posibilidad de realizar vuelos a la vía pública y su regulación según lo dispuesto por el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto al aumento de las áreas de movimiento en las plantas de sótano, se recoge la propuesta que se planteó en la tramitación de la modificación de las ordenanzas aunque finalmente no se incluyó en la aprobación definitiva.

En la redacción propuesta del artículo se recoge también la advertencia realizada en su momento por los informes municipales, en los que se requirió que la posibilidad de aumentar el área de movimiento bajo rasante quedara limitada a los casos en que fuera precisa para resolver las circulaciones en las plantas de garaje, permitiendo en ese paso la doble circulación de vehículos, pero sin asimilación al resto del área de movimiento, considerado como un derecho de ocupación desvinculado de la resolución funcional del proyecto.

Por tanto, la redacción de ambos artículos resulta del siguiente modo:

8.1.4. En las plantas alzadas se podrán realizar vuelos sobre la vía pública según lo establecido en el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Las alineaciones que recaigan sobre la superficie de la parcela se podrán superar, siempre que este aumento no sobresalga más de 1,20 metros respecto de la alineación y el aumento no supere el 50% de la longitud de cada fachada.

8.1.6. En aquellas zonas de las áreas de movimiento de planta sótano y semisótano cuya anchura sea inferior a 7 metros, se podrá aumentar el área de movimiento hasta los 7 metros en el caso de que el proyecto básico considere la necesidad de realizar un paso doble de vehículos en dichas zonas, sin necesidad de formular un Estudio de Detalle.

### **Apartado 8.4. Espacios libres privados**

Por último, se añade el apartado 8.4., correspondiente al tratamiento de los espacios libres privados y sus cerramientos:

8.4. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. Corresponden a los espacios en los que no hay edificación sobre rasante, ya sean privativos de alguna parcela o mancomunados entre varias parcelas.

8.4.1. Los espacios libres privados podrán ser privativos de una parcela determinada, o mancomunados entre varias parcelas de una misma manzana. Su régimen se define en las fichas urbanísticas. Para transformar un espacio mancomunado en privativo será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle y el correspondiente instrumento de gestión urbanística, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima del ámbito expuestas en el artículo 3.3.

8.4.2. Las parcelas mancomunadas tendrán la consideración en superficie de uso común de los propietarios de todas las parcelas de una misma manzana y se les aplicará el régimen de propiedad establecido en el proyecto de reparcelación o instrumento de gestión complementario.

8.4.3. El tratamiento de los espacios libres mancomunados deberá ser mayoritariamente ajardinado y con un diseño unitario para toda la manzana, con homogeneidad de materiales. En estos espacios se podrán disponer áreas deportivas, juegos de niños u otros usos comunitarios. Su diseño vendrá definido en el proyecto básico. En su defecto, el Estudio de Detalle conjunto para la manzana definirá el tratamiento de este espacio.

8.4.4 El tratamiento de los espacios libres privados deberá tratarse con jardinería y/o pavimentación, asegurando un diseño homogéneo y de calidad.

8.4.5. En los espacios libres mancomunados, las construcciones que se planteen bajo rasante, destinadas a instalaciones comunes de toda la manzana, como piscinas, cuartos de maquinaria, cuadros eléctricos, etc, no podrán suponer una ocupación mayor del 50% de la superficie bajo rasante de cada espacio libre mancomunado.

8.4.6. No se realizará ningún tipo de cerramiento entre las parcelas libres privadas y las mancomunadas, para que el espacio libre resultante en las manzanas sea lo más amplio posible.

8.4.7. El cerramiento entre los espacios libres privados de las manzanas y el espacio libre público o espacios libres privados de otras parcelas no ubicadas en la misma manzana tendrá una altura máxima de 2,5 metros. En los cerramientos a espacios libres públicos no se podrán utilizar elementos macizos a partir de 1,20 metros de altura y el grado de transparencia a partir de dicha altura será como mínimo del 50%. También se podrán disponer elementos vegetales. Se permite la construcción de elementos macizos puntuales (puertas, monolitos para instalaciones, etc)

8.4.8. La definición de todos los cerramientos de la manzana, respecto a materiales y altura se realizará en el proyecto básico o, en su defecto, en el Estudio de Detalle conjunto para toda la manzana. Se recomienda la disposición de un zócalo de hormigón armado visto o pintado, disponiendo a partir de la altura del zócalo un material metálico permeable, así como los monolitos o elementos macizos puntuales para incluir los armarios de los diferentes servicios en los mismos, también de hormigón armado visto.

Una vez expuestos todos los motivos de modificación de las ordenanzas, se incluye la redacción completa de las ordenanzas particulares del área de intervención, incluidas todas las modificaciones propuestas y las derivadas de la modificación aprobada en noviembre de 2008: