

Ordenanzas particulares

1. Justificación de los cambios realizados

La modificación de plan general afecta a las ordenanzas particulares en aquellos apartados que se ven afectados por la permuta de usos entre la parcela residencial y la parcela terciaria, al variar la configuración volumétrica y condiciones de posición de ambos usos, así como a aquellos artículos relacionados con la estación de cercanías del Portillo, todavía no prevista su ubicación definitiva en el momento de redacción de la modificación nº12 del Plan General. Asimismo, al haber extraído la superficie de la parcela de la Estación de Cercanías del área de intervención, no le afecta lo previsto en las ordenanzas particulares.

La configuración volumétrica de la nueva parcela AL-R, con la aparición de una zona verde privada, hace recomendable regular las condiciones de dicho espacio. En este caso, su regulación se lleva a cabo de manera similar a lo expuesto para el área de intervención G-44-2 para estos espacios.

Las ordenanzas actuales preveían la formulación previa de un estudio de detalle para la manzana AL-T, al no estar definida la volumetría de la torre prevista en esta parcela. En este caso, al estar definidas ambas volumetrías, no se considera necesaria la formulación previa obligatoria del Estudio de Detalle para definir la volumetría, aunque se permite la modificación de la ordenación mediante un Estudio de Detalle. Sin embargo, se mantiene la obligatoriedad de formular un Estudio de Detalle para la definición formal de fachadas y materiales de la nueva parcela AL-R.

Las ordenanzas preveían la ejecución del área de intervención en una única fase de urbanización y una sola unidad de ejecución. Como ahora se proponen dos unidades de ejecución, se modifican aquellos artículos de las ordenanzas relacionados con este aspecto.

A continuación se enumeran los artículos modificados y el contenido de la modificación, así como su justificación. Posteriormente, se incluye en el documento un texto refundido de las ordenanzas particulares modificadas.

Capítulo Tercero, Sección Primera: Edificación de uso residencial AL-R

Artículo 3.1.1. Limitaciones de aprovechamiento

En el apartado 1 se modifica el tipo de edificación de la manzana AL-R de manzana cerrada o semicerrada, como era la anterior parcela, por una ordenación abierta o semiabierta, como está prevista en la nueva ordenación.

En el apartado 2 se modifica la superficie de la parcela, que anteriormente era de 4.300,70 m², por la superficie de la actual parcela AL-R, de 3.144 m².

En el apartado 3 se suprime la referencia obligada a la alineación a vial en toda la longitud de la fachada de la parcela, al no estar previsto ahora ocupar toda la longitud de la fachada con edificación, y disponer de espacios libres privados vallados. Asimismo, se remite, en todo lo no regulado por las ordenanzas, a lo regulado por las condiciones de posición a las propias de la zona A2 del suelo urbano consolidado.

En el apartado 4, en cuanto a la planta semisótano, baja y alzadas, no se fija un porcentaje máximo de ocupación, como se define actualmente, sino que se remite a las áreas de movimiento definidas en la ordenación, considerando dichas áreas de movimiento como máximas y pudiendo modificarse mediante un Estudio de Detalle. Se regula la ocupación máxima en función de las diferentes alturas.

En el apartado 5 se modifican las alturas máximas conforme a la ordenación prevista actualmente para la parcela, remitiendo a la documentación gráfica y a la posibilidad de modificación mediante un Estudio de Detalle. Se incluye la referencia al Estudio de Detalle obligatorio regulado en el artículo 3.1.2.1.

En el apartado 6 se suprime la condición de ubicar al menos 22.000 m²t en plantas alzadas, regulación proveniente de la anterior parcela A-R, lo que impediría ubicar algún otro uso distinto de vivienda en plantas alzadas en el caso de que se considerara oportuno en el proyecto de edificación.

En el apartado 7 se incluye la posibilidad de realizar vuelos interiores a la parcela, ampliando el área de movimiento de las plantas alzadas, siempre que dichos vuelos no sobresalgan más de 1,20 metros respecto de la alineación y el aumento no supere el 50% de la longitud de cada fachada.

Artículo 3.1.2. Condiciones formales

Se incluye en el apartado 1 la obligatoriedad de realizar un Estudio de Detalle obligatorio en el que se definan, con carácter vinculante, la composición de las fachadas y los materiales dominantes con nivel de anteproyecto. Se define el contenido que deberá tener el Estudio de Detalle en el que caso de que también modifique la ordenación de volúmenes definida en el área de intervención.

En el apartado 2 se suprime la recomendación del ladrillo visto en la planta baja y las cinco primeras plantas alzadas, al no estar ahora la parcela AL-R ubicada frente al edificio de la Dirección General de la Policía, así como el retranqueo de los dos últimos áticos.

Se incluye una serie de criterios de cara al diseño formal del volumen, sobre todo del volumen de 20 plantas junto a la rotonda de la Ciudadanía, tomando como base lo regulado anteriormente para la zona AL-T, adaptados al nuevo uso de la parcela.

En el apartado 3 se incluye la recomendación de ciertos materiales, aunque no su obligatoriedad, para buscar una cierta homogeneidad y continuidad con los materiales sugeridos en el área G-44-2.

Artículo 3.1.3. Tratamiento de los espacios libres exteriores.

Se suprime la obligatoriedad de incluir como espacio libre los espacios privados en los que no se prevea edificación lindando con el límite de la parcela.

Se modifica el título del artículo, denominado ahora como Tratamiento de los espacios libres privados y se incluye una normativa similar a la establecida, pero suprimiendo los aspectos relativos a la mancomunidad, al no estar prevista esta figura en la parcela AL-R del área G-19-1.

No se considera en este caso la obligatoriedad de que la mayor parte de la superficie sea ajardinada, así como el porcentaje máximo de ocupación del 50% para cuartos de instalaciones, etc, al estar prevista su ocupación bajo rasante y a la escasa superficie destinada para espacio privado.

Artículo 3.1.5. Proyecto de edificación.

En el apartado 1 se incluye la posibilidad de presentar un proyecto básico unitario o varios proyectos básicos, según lo dispuesto por el Estudio de Detalle obligatorio para la parcela.

En el apartado 2 se incluye la prohibición del uso de carpinterías de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo, de forma análoga a lo establecido en el área de intervención G-44-2.

Artículo 3.1.6. Condiciones de aislamiento térmico.

Se modifica el artículo, asumiendo su cumplimiento al vigente Código Técnico de la Edificación o normativa posterior que la sustituya o complemente, y se suprime la referencia anterior a normas estatales ya derogadas, como la NBE-CT-79.

Capítulo Tercero, Sección Segunda: Edificación productiva de uso terciario AL-T

Artículo 3.2.1. Limitaciones de aprovechamiento

En el apartado 1, referente al tipo de edificación, se suprime la referencia del edificio como torre aislada.

En el apartado 2, referente a Condiciones de parcelación, se modifica la superficie de la parcela a los 4.300,7 m² resultantes de la modificación.

En el apartado 3. Condiciones de posición, se suprime la referencia a la distancia mínima respecto al trasdós de de los túneles ferroviarios, por no haber lugar en la nueva ubicación de la parcela.

En el apartado 4 se modifican las condiciones de ocupación, remitiendo la ocupación máxima a la definida por la ordenación volumétrica de la parcela. Se permite modificar las áreas de movimiento mediante un Estudio de Detalle, fijando en un 33% la ocupación máxima para las plantas superiores a la B+6.

En el apartado 5. Alturas, se modifica lo referente a altura libre y se remite a las alturas grafiadas en los planos de calificación y regulación del suelo.

Artículo 3.2.2. Condiciones formales

Se suprimen las referencias a la torre y a la necesidad de efectuar un estudio de detalle previo, al estar definido el volumen capaz del edificio en los planos de calificación y regulación del suelo.

En el apartado 2, se incluye la necesidad de cuidar el chafalán, final de perspectiva del tramo final de la Avenida Goya.

Se reproducen las condiciones formales previstas en los apartados 1, 3 y 4 para las condiciones formales de la zona AL-R.

Artículo 3.2.5. Proyecto de edificación

En el apartado 1 se suprime la referencia al estudio de detalle previo obligatorio regulado en el anterior artículo 3.2.7. Se incluya la posibilidad de realizar dicho Estudio de Detalle en caso de no realizar un proyecto básico unitario para toda la parcela, con el mismo contenido y alcance que la zona AL-R.

En el apartado 2 se incluye la prohibición de las carpinterías de aluminio que no sea lacado o anodizado en su color natural sin brillo.

Se suprime la necesidad del estudio de impacto acústico y de vibración que pudieran producir el tráfico rodado y la circulación ferroviaria, al no estar ahora la parcela ubicada cerca de la rotonda de la Ciudadanía ni de vías ferroviarias.

Artículo 3.2.7 Estudio de Detalle

Se suprime la obligatoriedad de realizar un estudio de detalle previo, al estar la volumetría del edificio claramente definida en los planos de calificación y regulación del suelo y no ser su altura libre, como lo era anteriormente.

El estudio de detalle se plantea como posible en cumplimiento de lo establecido en el apartado segundo del artículo, que pasa ahora a ser el apartado primero.

Capítulo Cuarto: Sistema local de equipamiento público

Artículo 4.2. Condiciones generales de edificabilidad y ordenación

En el apartado 4 se suprime la referencia al equipamiento 19.08 por no estar ahora incluido en el área de intervención y se adecua la redacción del artículo a lo dispuesto en la modificación nº 87 del plan general.

En el apartado 5, se suprime la referencia al trazado ferroviario, por no afectar el trazado definitivo a las parcelas de equipamiento, excepto a la estación de Cercanías.

En el apartado 7 se sustituya la ubicación del nodo de la red troncal de fibra óptica, previéndose ahora en la parcela de equipamiento 19.06. Esta referencia a la ubicación del nodo en la parcela 19.06 también se incluye en el artículo 5.5.2.b de las ordenanzas.

En el apartado 8 se suprime la condición referente al apeadero de Cercanías, por haberse edificado sin afectar a las parcelas de equipamiento del área de intervención. Como consecuencia, el apartado 9 pasa a ser ahora el apartado 8.

Capítulo Quinto: Ejecución de la urbanización

Artículo 5.1. Ejecución de la urbanización

En el apartado 1 se suprime la ejecución del sector en una única etapa, pudiendo desarrollarse mediante varias unidades de ejecución y ejecutarse cada etapa en varias fases, como así ha sucedido y está previsto con las obras pendientes.

Artículo 5.3. Compatibilidad del Sistema de Comunicaciones (Viaro público) y las zonas verdes y espacios libres públicos con las infraestructuras ferroviarias

Por último, la ejecución de la estación de Cercanías, también denominado como apeadero ferroviario según las ordenanzas del área de intervención, supone la supresión del apartado segundo del artículo 5.3. en el que se hacía referencia a un área indeterminada, IF, dentro de la cual se emplazaría la estación de Cercanías, salvo que las administraciones competentes consideraran un emplazamiento distinto, como así ha sido.