

DESCRIPCIÓN FICHA Nº Anexo 1

OBJETO: Modificar puntualmente la redacción de la normativa de la ordenación pormenorizada de Repsol, ámbito SUNC-O-LO.17 del PGOU sobre las limitaciones de altura y competencias en ello de los Estudios de Detalle para posibilitar las modificaciones parciales oportunas que permitan la materialización de los aprovechamientos.

UBICACIÓN: ANEJO Nº 8. Ordenación Pormenorizada de los Terrenos de Repsol. Documento B "Ordenanzas Regulatoras". Artículos 1.6, 2.4 y 2.9. (Páginas 41, 42, 46 y 49).

SUPRESIÓN MODIFICACIÓN ADICIÓN

(Señalar lo que proceda)

Redacción Aprobación Provisional

(...)

Artículo 1.6. Ejercicio de la facultad de edificar y la posibilidad de reordenar el volumen mediante Estudio de Detalle.

(...)

3. No obstante, de acuerdo con las determinaciones aquí establecidas, se posibilita la reordenación de la materialización física de los volúmenes edificables entre las distintas parcelas de uso Residencial, ya sea Libre o Protegido, en función de que una nueva propuesta arquitectónica justifique suficientemente su conveniencia y oportunidad, y sin que ello pueda suponer aumento de la edificabilidad total asignada. En este caso también será necesaria la previa tramitación de un Estudio de Detalle que, además de justificar la idoneidad de la nueva solución adoptada, evalúe las posibles alternativas y abra el proceso a la participación pública.

(...)

Artículo 2.4. Perfil y altura de los edificios.

(...)

3. Para los bloques en altura o torres de Residencial Libre se fijan los siguientes parámetros referidos igualmente desde la rasante definitiva del terreno o del acerado hasta la cara superior del último forjado del edificio:

- VL-1: 27 plantas y/o 117 m.
- VL-2: 29 plantas y/o 124 m.
- VL-3: 31 plantas y/o 131 m.
- VL-4: 45 plantas y/o 186 m.

Estas alturas tendrán el carácter de máximas y podrán reajustarse, sin sobrepasar estos valores, en función de la composición arquitectónica del conjunto.

4. Para los dos cuerpos de edificación donde se localiza el uso de Residencial Protegido se fija una altura máxima de 14 (catorce) plantas y/o 54 (cincuenta y cuatro) metros en el caso del VPO-1 y de 17 (diecisiete) plantas y/o 82 (ochenta y dos) metros para el VPO-2, éste último integrado en el zócalo, medidos sobre la rasante con el mismo criterio anterior.

(...)

Artículo 2.9. Ordenaciones en Detalle.

Sin perjuicio de que esta documentación incluya la ordenación urbanística final del ámbito, completamente pormenorizada y directamente ejecutable, con carácter general se podrán formular Estudios de Detalle con los fines previstos en la Ley y en particular, llegado el caso, con el objeto de realizar las siguientes ordenaciones en detalle según ya se ha enunciado en artículos anteriores:

- La reordenación de los cuerpos de edificación previstos para los bloques en altura, de manera que permita reajustar la composición, ritmo o secuencia volumétrica de los mismos. Esta reordenación no modificará el aprovechamiento subjetivo, la edificabilidad, la ocupación o el número total de plantas establecidos para el conjunto de las cuatro torres por el presente Documento.
- La nueva ordenación de volúmenes de las dos parcelas destinadas a VPO, en cuanto a la configuración y formalización de su huella sobre el territorio o sobre el zócalo comercial, sin que ello suponga, así mismo, alteración de la superficie ocupada, edificabilidad, aprovechamiento o número de plantas de cada una de las edificaciones, ni merma de los espacios libres que las circundan.
- La distribución de los usos, edificabilidades y volúmenes resultantes de una nueva subdivisión parcelaria, siempre que se cumplan los requisitos previos para poder proceder a la misma y no se alteren los parámetros fundamentales de la ordenación pormenorizada.

(...)

Redacción Propuesta

(...)

Artículo 1.6. Ejercicio de la facultad de edificar y la posibilidad de reordenar el volumen mediante Estudio de Detalle.

(...)

3. No obstante, de acuerdo con las determinaciones aquí establecidas **y concordante con las contenidas en el capítulo 4 “Gestión y Ejecución de la Ordenación” y los artículos 2.4.3 y 2.9 de estas ordenanzas particulares**, se posibilita la reordenación de la materialización física de los volúmenes edificables entre las distintas parcelas de uso Residencial, ya sea Libre o Protegido, **y dotaciones**, en función de que una nueva propuesta arquitectónica justifique suficientemente su conveniencia y oportunidad **por alguna de las siguientes razones:**
 - **Que establezca una mejor ordenación de la edificabilidad propuesta para la vivienda protegida,**
 - **Que posibilite el incremento de superficie para dotaciones o una mejor distribución y funcionalidad de las mismas para la definición de los espacios libres propuestos.**
 - **Que permita la redistribución del volumen asignado a las parcelas propuestas y definidas en el artículo 2.4 de estas ordenanzas atendiendo a las limitaciones de altura máxima de las edificaciones que finalmente se establezcan por servidumbre aeronáutica.**

Sin que **todo** ello pueda suponer aumento de la edificabilidad total asignada. En este caso también será necesaria la previa tramitación de un Estudio de Detalle **con las competencias atribuidas en el art.15.1.a) de la LOUA** que, además de justificar la idoneidad de la nueva solución adoptada, evalúe las posibles alternativas y abra el proceso a la participación pública.

(...)

Artículo 2.4. Perfil y altura de los edificios.

(...)

3. Para los bloques en altura o torres de Residencial Libre se fijan los siguientes parámetros referidos igualmente desde la rasante definitiva del terreno o del acerado hasta la cara superior del último forjado del edificio:

- VL-1: 27 plantas y/o 117 m.
- VL-2: 29 plantas y/o 124 m.
- VL-3: 31 plantas y/o 131 m.
- VL-4: 45 plantas y/o 186 m.

Estas alturas tendrán el carácter de máximas y podrán reajustarse, sin sobrepasar estos valores, en función de la composición arquitectónica del conjunto **y las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según se especifica en el artº. 9.3.18 de este PGOU, o en su caso, la que finalmente se establezca por la administración competente en dicha materia según se establece en el apartado 8 de este mismo artículo.**

4. Para los dos cuerpos de edificación donde se localiza el uso de Residencial Protegido se fija una altura máxima de 14 (catorce) plantas y/o 54 (cincuenta y cuatro) metros en el caso del VPO-1 y de 17 (diecisiete) plantas y/o 82 (ochenta y dos) metros para el VPO-2, éste último integrado en el zócalo, medidos sobre la rasante con el mismo criterio anterior. No obstante, **de acuerdo a las determinaciones contenidas en los art. 1.6 y 2.9 de estas ordenanzas, mediante Estudio de detalle se podrá modificar el volumen propuesto e incluso superar estas alturas con las limitaciones de Servidumbre aeronáutica y que nunca supere la altura mínima prevista del conjunto de edificaciones del residencial libre.**

(...)

Artículo 2.9. Ordenaciones en Detalle.

Sin perjuicio de que esta documentación incluya la ordenación urbanística final del ámbito, completamente pormenorizada y directamente ejecutable, con carácter general se podrán formular Estudios de Detalle con los fines previstos en la Ley y en particular, llegado el caso, con el objeto de realizar las siguientes ordenaciones en detalle según ya se ha enunciado en artículos anteriores:

- La reordenación de los cuerpos de edificación previstos para los bloques en altura, de manera que permita reajustar la composición, **número**, ritmo o secuencia volumétrica de los mismos. Esta reordenación no modificará el aprovechamiento subjetivo, la edificabilidad, la ocupación o el número total de plantas establecidos para el conjunto de las cuatro torres por el presente Documento.
- La nueva ordenación de volúmenes de las dos parcelas destinadas a VPO, en cuanto a la configuración y formalización de su huella sobre el territorio o sobre el zócalo comercial, sin que ello suponga, así mismo, alteración de la superficie ocupada, edificabilidad, aprovechamiento o número de plantas de cada una de las edificaciones, ni merma de los espacios libres que las circundan.

- La distribución de los usos, edificabilidades y volúmenes resultantes de una nueva subdivisión parcelaria, **en virtud a lo previsto en el art. 2.6**, siempre que se cumplan los requisitos previos para poder proceder a la misma y no se alteren los parámetros fundamentales de la ordenación pormenorizada **que se fundamenta en:**
 - **La implantación y ordenación de equipamientos y espacios libres en el eje bulevar,**
 - **La implantación de los usos comerciales y residenciales paralelo y al sur del nuevo eje sobre el ferrocarril.**
 - **La realización de un parque, con las dimensiones mínimas previstas entre la Avenida Juan XXIII, Avenida Europa, calle Sillita de la Reina y la parcela de uso terciario y residencial.**

Justificación

Subsanaciones derivadas del informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento de fecha 16/3/09.