

Superficie total (m²): 37.720'65.

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (m²): 0'00.

Superficie aportada (m²): 37.720'65.

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Antiguos depósitos de agua de Torrero.

FINES DE LA ORDENACIÓN:

Ordenar el ámbito de los antiguos depósitos de abastecimiento de agua de la ciudad, de forma que se incorpore al tejido urbano y permita la ampliación del parque de Pignatelli, la creación de dotaciones de barrio y la construcción de un grupo de viviendas municipales de alquiler social.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación residencial se dispondrá a lo largo del lindero del área de intervención con la calle de Santiago Guallar. La parte correspondiente a la parcela municipal ocupará su extremo sur, enmarcando la entrada al parque desde esta calle.
- Se dispondrá una reserva de equipamiento de barrio destinada a usos culturales, deportivos, de enseñanza y de asistencia y bienestar social. Se integrarán en ella el aljibe de aguas limpias y la casa del guarda construidos en 1876-77. La superficie libre de edificación cuyo uso no deba restringirse al uso exclusivo del equipamiento se incorporará espacial y funcionalmente al parque.
- El resto del ámbito se destinará a ampliación del parque de Pignatelli. En su diseño, el proyecto de urbanización se atenderá a las orientaciones expresadas en el apartado V.3.1 de la memoria expositiva de la modificación 94 del plan general, debiendo justificar expresamente todos aquellos aspectos en que se alteren esas directrices. Se incorporará como estanque ornamental o recreativo un vaso de los depósitos de 1876, con las transformaciones exigidas por la ordenación y el nuevo uso. En lo que sea posible, los demás elementos construidos en 1876-77 y 1897-98 se conservarán bajo la cota de rasante y sus trazas se mantendrán visibles en la superficie del parque. En particular, se restaurará y mantendrá la cámara de filtros construida entre los depósitos descubiertos y el aljibe enterrado de 1876.
- En la parte meridional del ámbito se dispondrá un paseo peatonal que comunicará el actual parque de Pignatelli con la calle de Santiago Guallar, y se dotará de arbolado de gran porte, bancos y calzada adecuada a su función.
- La parcela de vivienda libre se cerrará en todo su perímetro con verja de hierro y zócalo de hormigón o fábrica de 0'50 m de altura máxima, que responderá a un diseño acorde con la ampliación del parque y se contendrá en el estudio de detalle que determine las condiciones de coordinación arquitectónica entre las dos parcelas residenciales.
- La construcción de vivienda protegida incluirá equipamientos municipales en la planta baja.
- La ejecución de la urbanización y de la edificación prevista no perjudicará al ailanto existente junto a la entrada al recinto de los depósitos desde el actual parque de Pignatelli.

SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS EN PARCELAS RESIDENCIALES (m²):

- Parcela A: Superficie de parcela: 2.494'46 m². Superficie edificable: 7.900 m². 77 viviendas de régimen libre.
- Parcela B₁-B₂: Superficie de parcela: 1.056'91 m². Superficie edificable en plantas alzadas: 2.700 m²; 30 viviendas protegidas de promoción pública en alquiler. Superficie edificable en planta baja: la parcela completa, salvo las bandas de porche; exceptuado el acceso a las viviendas, el resto se ocupará con la entrada general a los estacionamientos enterrados y equipamientos y servicios municipales.

- Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años.
- Sistema de actuación: Cooperación.

- **Remisión a zona:** En las parcelas residenciales, A3 para lo no regulado en esta ficha. Antes del otorgamiento de las licencias de edificación, deberá aprobarse un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica entre los edificios de las parcelas residenciales.
- **Densidad (viv/ha):** 28'37 viv/ha (107 viviendas).
- **Parcela mínima:** Las parcelas señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.
- **Retranqueos:** Parcela A: 0 m a sur (obligatorio); 2 m a norte; 3 m a oeste; 6 m a este (mínimos). En las entradas a los zaguanes podrán adelantarse de la línea general de la fachada hacia la calle Santiago Guallar volúmenes de anchura no mayor de 3'60 m por elemento, con toda la altura del edificio y la condición de ser iguales y quedar uniformemente espaciados. Así mismo, en las plantas 1.^a a 4.^a se podrán anteponer a la fachada definida por el retranqueo mínimo a la calle de Guallar vuelos abiertos con antepechos ligeros, acristalados o de cerrajería, y miradores completamente acristalados de 1'20 m de saliente máximo; los miradores no podrán ocupar en su conjunto más superficie que la mitad de la que tenga la fachada en cada planta alzada, descontando los salientes de los zaguanes, si existieran.
- Parcela B₁-B₂: 0 m a todos los linderos (obligatorio). Se antepondrán a las fachadas enfrentadas en la entrada del parque sendos porches de 4'50 m de fondo y la altura de la planta baja de la edificación, acondicionándose sus cubiertas como terrazas de las viviendas de planta primera.
- **Altura máxima:** Parcela A: B+4+át (16'50+3 m). La última planta o ático se retranqueará de los linderos de la parcela al menos 9 m hacia el este, 4'50 m hacia el oeste, y 3'50 m a norte. Alternativamente, podrá incluirse en el volumen de la cubierta, que en este caso tendrá una sección semicircular, parabólica o equivalente; de esta sección podrán sobresalir volúmenes de no más de 2'10 m de anchura y 3 de altura, con frente recto íntegramente ocupado por un ventanal y alineado con el plano dominante de la fachada del piso inferior; estos cuerpos serán iguales, estarán uniformemente espaciados a lo largo de cada fachada y no ocuparán en conjunto más de la mitad de su longitud.
- Parcela B₁-B₂: B+4 (16'50 m). La cubierta será transitable, contará con un tratamiento vegetal y podrán utilizarla todas las viviendas como espacio libre comunitario.
- **Ocupación máxima en plantas baja y alzadas:** La que resulte de las condiciones de retranqueo.
- **Ocupación máxima en plantas inferiores a la baja:** Parcela A: la que resulte de restar a su superficie la de la banda mínima de retranqueo al lindero oriental, para posibilitar la plantación de arbolado; en esta banda, el terreno mantendrá su configuración natural o se adaptará a ella en la medida de lo posible.
- Parcela B₁-B₂: 100%. Se permite unir las plantas alzadas de las dos subparcelas con otras tantas pasarelas superpuestas de 2'75 m de anchura máxima, abiertas o cerradas con paños totalmente acristalados; la estructura podrá apoyar en el terreno en el eje del acceso al parque. Las pasarelas podrán incluir, dentro del ancho expresado, escaleras lineales que comuniquen las distintas plantas.
- En las parcelas residenciales, todos los accesos deberán efectuarse desde la calle de Guallar, sin posibilidad de comunicación directa con el parque. La parcela B₁-B₂ podrá afectarse con una servidumbre de acceso de vehículos, a través de su rampa y su estacionamiento enterrado, al estacionamiento de la parcela A y a un estacionamiento público enterrado bajo la zona verde o los equipamientos del sector.
- La edificación de las parcelas residenciales se atenderá a las condiciones de coordinación que establezca un estudio de detalle conjunto previo a la concesión de las licencias de edificación. En él se definirán, al menos, las cotas de las plantas baja y alzadas, y el tratamiento de las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde el exterior; el Ayuntamiento podrá admitir en la parcela A una solución de cubierta distinta de la expuesta más arriba si entiende que se mantiene el propósito de reducir la percepción exterior de la altura del edificio.
- Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, la fachada del edificio de la parcela A se resolverá con enfoscado o revestimiento de tableros prefabricados en colores claros, salvo los cuerpos salientes de los zaguanes, que serán de ladrillo visto de color terracota; también podrá emplearse este material en las fachadas de la planta baja. La composición de la fachada oriental mitigará la percepción de su altura desde el parque, privilegiando la estratificación horizontal, proyectando vuelos abiertos continuos, reduciendo el peso visual del cerramiento conforme se eleven las plantas o suavizando la forma de su cubierta. Si la última planta se integra en ésta, se cubrirá con chapa metálica en color azul, gris o verde claro.

- Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, las fachadas del edificio de la parcela B₁-B₂ serán de ladrillo visto de color terracota en toda su superficie visible, al igual que los elementos verticales y horizontales de los porches antepuestos. Tanto las pasarelas sobre la entrada del parque como los antepechos de los vuelos se resolverán con carpintería y cerrajería metálica. La composición de los dos cuerpos de ladrillo será simétrica y se reforzará en las esquinas con elementos tales como miradores volados sobre la calle o terrazas rehundidas.

- **Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector (m^2_i/m^2):** 0'2810 (10.600 m²t). (No se incluye la planta baja del edificio B₁-B₂ ni las pasarelas sobre la entrada del parque.
- **Aprovechamiento medio del sector (m^2_{ti}/m^2):** 0'2238.
- **% aprovechamiento municipal (m^2_{ti}):** 6'40.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 25'47 (2.700 m²t; 30 viviendas de promoción y alquiler público).

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

- **Equipamientos:** 27'73% (10.461'38 m²).
- **Viaros:** 0'26% (99'04 m²).
- **Zonas verdes (mínimo vinculante):** 62'59% (23.608'86 m²).
- **Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):** 90'58% (34.169'28 m²).
- **Sistemas generales adscritos:** 0.

Hoja del plano de regulación: K-16.

OBSERVACIONES:

- La parcela de equipamiento 33.27 incluye la superficie hoy cedida al colegio de la Merced.
- En las parcelas de equipamiento no se establecen retranqueos mínimos a linderos con el viario y las zonas verdes. La separación de su edificación con respecto a las construcciones próximas se establecerá en función de la altura de sus propios edificios, sin considerar la de éstas.

