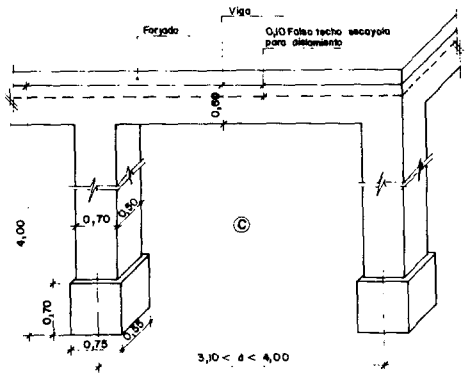

PLAN PARCIAL CHILE

Artº 3.4.4. **Ordenanza Especial de los Palacetes del Espolón.**

En la zona delimitada en el plano 4 M-11, que comprende las fincas que recaen sobre Vara de Rey y las colindantes en las C/ Calvo Sotelo y Duquesa de la Victoria, se seguirá la siguiente normativa:

Para las obras de nueva planta deberá presentarse un Anteproyecto previo en el que se atienda principalmente a solucionar problemas de conexión con el palacete central y adecuación al entorno. El Ayuntamiento podrá formular reparos a dicho Anteproyecto, que deberán subsanarse previamente a la concesión de la licencia.

El Anteproyecto deberá resolver adecuadamente la transición volumétrica entre los cuerpos de edificación de distinta altura. Especialmente deberá evitarse la aparición de medianeras al descubierto, para lo cual se adoptarán las medidas oportunas, cuales pueden ser, entre otras, la apertura de huecos y la separación de cuerpos de edificación mediante retranqueos parciales o totales. En cualquier caso, ha de procurarse que los cuerpos de edificación situados en primera línea aparezcan como pabellones exentos, sin perjuicio de la conexión parcial (en planta o en altura) que sea necesaria para no comprometer excesivamente la funcionalidad del conjunto si, llegado el caso, se promovieran simultáneamente dos o más fincas.

Las cubiertas de los edificios de primera línea deberán ser sensiblemente horizontales, procurándose adoptar remates que armonicen con los existentes en el palacete central.

Deberán respetarse en lo posible el arbolado, así como las verjas, escalinatas y otros elementos de mobiliario urbano existentes en las fincas.

Artº 3.4.5. **Plan Chile.**

1. Comprende la superficie situada entre la C/ Chile, Lardero, Huesca y Pérez Galdós.

2. Las edificaciones parcela a parcela se señalan en el proyecto de Compensación. El cómputo de superficies se hará de acuerdo con los criterios establecidos para las viviendas de protección oficial; la superficie destinada a patios interiores o entrantes de fachada puede compensarse mediante vuelos, sin que pueda sobrepasarse el máximo vuelo permitido en cada situación.

3. Las alturas de planta serán uniformes para todo el ámbito estableciéndose en 4,00 para la planta baja y 3,00 para las de piso. La altura reguladora de 4,00 de planta baja se fijará por los servicios técnicos municipales (en la zona de soportales) de manera que presenten una línea horizontal por tramos completos, aunque ello suponga leves variaciones en alguna de las parcelas extremas.

4. Los pasajes situados en plano pueden trasladarse hasta un máximo de 5 m. a cada lado dentro de la misma parcela si bien serán de cuenta del peticionario los gastos de la modificación de urbanización necesaria.

5. Los soportales que recaen sobre el parque deberán sujetarse a las mismas condiciones de acabado y materiales que las establecidas en la Ordenanza de Gran Vía. Su sección se acomodará a la que se expresa en el Anexo a esta Ordenanza Especial.

Los ejes de pilares deberán estar situados a distancias iguales entre sí, dentro de la misma parcela, pudiéndose variar ligeramente de una a otra parcela para llegar a una división exacta de espacios iguales. En todo caso la distancia mínima entre ejes será de 3,10 m. y la máxima de 4 m.

Artº 3.4.6. **Varea (U. 13).**

En el ámbito señalado en la documentación gráfica como Unidad de Actuación nº 13, como yacimiento arqueológico que es, se procederá de acuerdo con las instrucciones que, al respecto, dicte la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, u organismo responsable que corresponda, y en especial las siguientes precauciones:

1. Antes de proceder a las obras de excavación se comunicará la fecha de comienzo de las mismas a la Delegación del Ministerio de Cultura.

2. La excavación se efectuará manualmente o excepcionalmente por medios mecánicos con autorización del Ministerio. Las obras de cimentación afectarán lo menos posible a los muros o cimentaciones existentes.

3. Cuando el descubrimiento de hallazgos lo exigiera, pueden sobreelevarse los edificios sobre la rasante del terreno hasta un máximo de 2 m. creándose un semisótano abierto que ampare los descubrimientos.

4. Los edificios en los que se produzca la elevación descrita quedarán exceptuados de las prescripciones relativas a aparcamientos y acceso sin barreras arquitectónicas.

Artº 3.4.7. **Excuevas.**

Las parcelas afectadas por esta Ordenanza Especial suponen la fachada de la ciudad sobre la ribera y por lo tanto se establecen unos mecanismos de control sobre la imagen de los edificios.

Para los edificios señalados con la indicación EX será necesaria la aprobación de un documento previo que garantice la adecuación de la imagen a la fachada Norte de la ciudad y coherencia del conjunto. El Ayuntamiento podrá formular este documento a iniciativa propia o bien considerar el presentado por particulares. Si se plantean reparos, estos deberán subsanarse previamente a la concesión de la licencia.

Artº 3.4.8. **Otras zonas.**

Para zonas que se estime forman conjuntos homogéneos por su edificación simultánea (Casas Baratas, Barrio Martín Ballesteros, Barrio de Yagüe, etc) o características tipológicas especiales (núcleos rurales de Varea o El Cortijo, por ejemplo) se recomienda la redacción de Normas Complementarias que garanticen la corrección de las posibles intervenciones en dichas zonas.

En tanto no se disponga de dicha normativa, y en base al artículo 18 de la L.S. y el 98 de R.P. se podrán exigir en el acto de concesión de licencia condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

Artº 3.4.9. **Las Gaunas.**

En los bloques con fachada a la Avda. de Club Deportivo y su prolongación con soportales, los accesos a sótanos de aparcamiento se resolverán de la siguiente forma:

— En los solares de esquina, por la calle lateral (obligatoriamente).

— En los solares que sólo recaigan a la citada calle los accesos se realizarán en el lindero común a dos de ellos; en un frente mínimo de 8 m. y máximo de 16 m., el edificio se retranqueará de la alineación, manteniendo su volumen y ocupando para ello parte del espacio en planta baja situado detrás. El soportal interrumpido se resolverá en porche, que puede ser cruzado por los accesos a sótano; la rampa no podrá comenzar hasta 5 m. después de franqueado el paso de peatones.

Los soportales deberán adoptar un tratamiento similar al del Plan Chile, manzana C.

Artº 3.4.10. **Plaza de Toros.**

La calificación asignada a la Plaza de Toros y dependencias se justifica actualmente por el estado físico del edificio, que según estudio realizado al efecto, permite su uso como coso taurino durante bastantes años, el mantenimiento, a niveles satisfactorios, de la afición taurina y la situación relativa de las instalaciones respecto de la ciudad.

Esta calificación no excluye, si se produce una evolución significativa en las circunstancias antedichas, la reconsideración de la propuesta, para un uso residencial, bien sea en las sucesivas Revisiones del Plan General, bien a través del mecanismo de Modificación previsto en el Artº 49 de la Ley del Suelo.