

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** **G-02-2**

Superficie total (m <sup>2</sup> ):	1.645,48
Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):	269,44
Superficie aportada:	1.376,04

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

Entorno del Oasis. Calles de Echeandía y Boggiero.

**OBJETO DE LA ORDENACIÓN:**

Mejora del ámbito público en la ciudad histórica con la apertura de una plaza y obtención de un local para equipamiento público.

Ordenación de la nueva edificación, fijando sus alturas y alineaciones para adecuarla al entorno y a las necesidades residenciales actuales, y promoviendo un área de actividad que contribuya a revitalizar esta parte del barrio de San Pablo.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

Obtención de una plaza pública que descongestione el viario y tenga un adecuado tratamiento de pavimento, vegetación y mobiliario.

Obtención de un local en el lado norte de la plaza, con superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> (no considerada en el cálculo de aprovechamiento medio), que se destinará a equipamiento y servicios públicos relacionados con las necesidades sociales del entorno.

El perímetro general de la plaza y las alineaciones de calle tienen carácter vinculante. No obstante, en los encuentros de planos distintos de fachada podrán ajustarse ligeramente los entrantes dispuestos para romper la continuidad de los cuerpos edificados, mediante un estudio de detalle que abarque el conjunto del área y anteceda al primer proyecto de edificación; de la ordenación modificada no resultará una superficie de espacio libre público menor que la indicada en esta ficha.

El área se tratará como una entidad espacial unitaria, para lo que se establecen las siguientes condiciones de composición y ornato:

- **En cuanto al espacio libre de uso público:** la calle de Echeandía y la traza del antiguo callejón del Saco se pavimentarán con los mismos criterios que las calles del entorno inmediato, y en particular las de Boggiero y San Pablo. En el resto de la nueva plaza, se utilizará un pavimento diferente, por ejemplo de material cerámico, que destaque visualmente. Se sugiere colocar una fuente que introduzca en la plaza el ruido del agua y junto a la que se agrupen los elementos de mobiliario e iluminación. La traza del antiguo callejón del Saco se reforzará con una línea de árboles de hoja perenne y bajo porte, a los que podrán sumarse bancos alineados.

- **En cuanto a la edificación:** el cuerpo de cinco plantas de la parcela B y el cuerpo meridional de la parcela A (tramo de cuatro plantas, al menos en sus frentes a Boggiero y Echeandía) tendrán fachadas de ladrillo visto mate, en color similar al utilizado en la fachada de las Escuelas Pías y en todas sus plantas alzadas; en la baja, o baja y primera, se podrá utilizar el mismo material o un aplacado pétreo, reforzando la función compositiva de la base. En el resto de las fachadas del área, las plantas alzadas se terminarán con un revestimiento ligero, que contraste con el anterior y entone con el edificio existente en el lado oriental de la plaza.

El frente hacia la calle de Boggiero tendrá en la planta baja un pórtico alineado con la edificación del tramo de calle más próximo a la avenida de César Augusto; los ejes compositivos de los vanos en las plantas elevadas se sujetarán al ritmo de los soportales, cuyos pilares deberán tener un acabado arquitectónico acorde con el conjunto de la fachada y el entorno en que se sitúan, no aceptándose la mera utilización de los elementos estructurales exentos. Si se dispone estacionamiento en sótano, el acceso rodado será común a toda la edificación del área y se situará en el cuerpo de tres plantas de este frente.

En toda el área, la composición se estructurará verticalmente, diferenciando planta baja y alzadas; en las fachadas de ladrillo alineadas con Boggiero y el lado norte de la plaza, se diferenciará también la composición de la planta superior. Los huecos serán preferentemente verticales, con pautas compositivas acordes con los invariantes del barrio de San Pablo, que se remitirán a los edificios residenciales comunes para las fachadas de acabados ligeros y a sus casas solariegas en los cuerpos íntegramente de ladrillo; en especial, se procurará que la composición tenga una mayor monumentalidad en el cuerpo de cinco plantas que incluye el equipamiento público en la baja. En todos los casos, se tenderá a la sencillez y a la contención en los repertorios constructivos y decorativos.

El cuerpo de cuatro plantas situado al este de la calle de Echeandía podrá unirse al situado al oeste mediante un paso elevado de dos metros de anchura máxima, siempre que quede libre toda la anchura de la calle en las plantas baja y primera.

Las cubiertas serán inclinadas y se acabarán con teja árabe cerámica.

Las condiciones de edificación señaladas en los párrafos anteriores podrán modificarse mediante un estudio de detalle referido al conjunto del área y con fachadas definidas con nivel de proyecto básico y carácter vinculante, si a juicio del Ayuntamiento resuelve de modo igualmente satisfactorio la inserción del área en su entorno. El estudio de detalle podrá sustituir el cuerpo situado al este de Echeandía, en todo o en parte, por una construcción de carácter ornamental que oculte las medianeras visibles desde San Pablo; no se admitirá tratar éstas mediante acabados pictóricos o simples revestimientos, ni exceder la superficie en planta atribuida a ese cuerpo.

**Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>):**

a) 586,50 b) 414,55 c) 33,25

**Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>):**

a) 2.010,14 b) 1.227,14 c) 106,50

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 6 meses

Remisión a zona: B/1

Sistema de Actuación: Cooperación

Densidad (viv/Ha): ---

Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2,43

Altura máxima: B+4

(No incluye el equipamiento público, que podrá ocupar toda la superficie construida comprendida entre la resultante de aprovechamiento medio y el sólido capaz definido por las áreas de movimiento y las alturas.)

% aprovechamiento municipal: 10

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

**CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):**

Dotaciones: ---

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 37,14

Varios: 37,14 (611,18 m<sup>2</sup>)

Zonas Verdes: ---

Sistemas Generales adscritos: ---

Hoja del plano de regulación: K14, CH-5

