

ZONA N^{OS} 5-1 y 5-2 “SUELOS ORDENADOS INTENSIVOS II”

IV.- DETERMINACIONES PARTICULARES POR ZONA., U.E. O UNIDAD BASICA

. IDENTIFICACION

- La Zona n^o 5-1 está conformada por seis Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado. (U.E-6, U.E-19, U.E-20, U.E-29 y U.E-30, U.E-31.
- La Zona n^o 5-2 está conformada por seis Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado. (U.E-5, U.E-17, U.E-21, U.E-22, U.E-25 y U.E-27.

. DESCRIPCION

- La **U.E-5** se sitúa frente al Hogar Madre de Dios, en la calle Fernando Ollero y provoca su conexión en la prolongación de la calle M. Zúñiga.
- La **U.E-6** propone la ordenación de la zona comprendida entre la calle del Mazo, M. de Zúñiga y Fernando Ollero.
- La **U.E-17** recoge la ordenación del Plan vigente entre la carretera y el parque en su límite con el P.E.P.R.I. Se le adscriben suelos de Sistema General de Zonas Verdes, en la cantidad de 2330 m², situados en el Cerro de Santa Lucía y nombrados como SGZV-17.
- Las **U.E-19, U.E-20, U.E-21, U.E-22** son cuatro Unidades de Ejecución que plantean una solución de ordenación en la parte Norte de las Bodegas Martínez La Cuesta y proponen la conexión de las calles Juan Carlos I, Calle de La Magdalena y Santa Lucía. A la Unidad UE-22 le adscriben suelos de Sistema General de Zonas Verdes, en la cantidad de 3709 m², situados en el Cerro de Santa Lucía y nombrados como SGZV-22.
- La **U.E-25** es una Unidad de Ejecución que completa el desarrollo de la Calle Gonzalo de Berceo, cerca de la Calle de Santa Lucía.
- Las Unidades **U.E-27, U.E-29, U.E-30 y U.E-31** son pequeñas actuaciones de reordenación en zonas intersticiales del tejido consolidado del ensanche situado en la Avda. de la Diputación en su encuentro con el Casco Histórico.

A. NORMAS DE CALIDAD.

A.1. Reservas para Equipamientos, cesiones y servicios de las U.E.

- U.E-5:** - Urbanización y cesión de las calles de la Unidad (Prolongación Calle M. de Zúñiga)
- U.E-6:** - Urbanización y cesión de las calles comprendidas en la Unidad y acondicionamiento de la zona verde como jardín de al menos 1.000 m²

U.E-17: - Urbanización y cesión de las calles que circundan la Unidad.

U.E-19: - Urbanización y cesión de la calle de conexión de la Unidad con Avda. de Juan Carlos I.

U.E-20: - Urbanización y cesión de las calles la Unidad y una zona de 800 m² como plaza pública en su conexión con la calle de la Ventilla por el actual acceso a Bodegas Martínez La Cuesta.

U.E-21: - Urbanización y cesión de las calles comprendidas en la Unidad y de una pequeña plaza interior de 400 m². El vial que conecte la Calle Santa Lucía con el nuevo vial del interior de la Unidad podrá ser de acceso restringido a vehículos, y su tratamiento, superficial será unitario.

U.E-22: - Cesión y urbanización de los viales comprendidos en la Unidad. (Cesión de SS.GG).

U.E-25, y U.E-27:

- Cesión y urbanización de los viales comprendidos en la Unidad.

U.E-29: - Cesión de los viales comprendidos en la Unidad y de la pequeña plaza de 800 m² situada en el centro de la misma. Se prevendrá la conexión peatonal, de la plaza en la parte alta. (Sur de la Unidad).

U.E-30: - Cesión del vial de la Unidad que podrá tener tratamiento peatonal pudiendo construir bajo rasante garaje en sótanos.

U.E-31: - Cesión de viales y caminos forestales de la Unidad, contemplando la conexión con la U.E-28.

A.2. Calidad constructiva urbana

- Las calles y los espacios urbanos de las Unidades de Ejecución, deberán ejecutarse con las dimensiones marcadas en los planos de Ordenación. Las aceras preverán la plantación de arbolado y aceras de 3 metros de ancho como criterio general. En el vial de conexión de la U.E-20 con la Calle de la Ventilla será una excepción, pero deberán plantearse aceras de al menos 2 metros.
- Las “plazas” que se crean en las Unidades U.E-20, U.E-21 y U.E-29, tendrán un tratamiento que predomine el pavimento, con zonas de juego y elementos de mobiliario urbano, farolas, bancos, fuentes, etc.. y arbolado.
- La zona libre de la U.E-6 tendrá un diseño en el que predomine las zonas verdes, par-

terres y áreas arboladas. Dispondrá de elementos de amueblamiento urbano, farolas, bancos, fuentes, etc...

B. NORMAS DE DISEÑO:

B-1. Diseño urbano.

Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación y en los de Alineaciones y Rasantes se podrán completar, adecuar a nivel de detalle y concretar finalmente mediante los correspondientes E.D. de cada U.E. Asimismo se podrán modificar mediante la tramitación de un P.E. En cualquier caso son determinaciones obligatorias las anchuras de calles y las dimensiones de los espacios públicos explicitados en el punto B-1

B-2. Diseño arquitectónico.

Las alturas genéricas de la edificación (PB+4, PB+3 ...) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- Edificación colectiva:

3,0 m < P.B < 4 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

- Edificación unifamiliar:

2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

2,6 m < P.P < 3 m. (libre)

2,6 m < P.B < 3 m (libre)

- Edificación cerrada:

Las viviendas tendrán al menos una pieza que no de al patio de manzana.

- Edificación abierta:

Los bloques de edificación abierta propuestos en las UU.EE tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en una tramitación de E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

- Vuelos:

- Según la Ordenanza General de Vuelos.

- Entrecubiertas en vivienda colectiva:

Serán utilizables sólo para trasteros.

Contarán con ventilación.

- Vivienda unifamiliar:

En las Unidades de Actuación U.E-5, U.E-29, podrán realizarse viviendas unifamiliares en parcela mínima de 150 m².

La planta baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 medida desde el punto medio de la acera a la que de frente la parcela.

Los cierres de las parcelas unifamiliares tendrá un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herreía, etc. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

La Actuación de la tipología de vivienda unifamiliar, se realice, afectará a toda la Unidad y deberá tener un tratamiento unitario en su aspecto exterior e idéntico todas en los cierres de parcela.

- Edificación Industrial Bodeguero.

En las Unidades de Actuación U.E-19, U.E-20, y en los suelos que resultan colindantes con la Bodega Mtnéz. La Cuesta y cuyo uso es industrial-bodeguero, le será de aplicación la Normativa y ordenanzas de los suelos industriales consolidados de la Zona 7(UC).

C. NORMAS DE ACTUACION

U.E-5. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-6. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-17. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-19:. Sistema de Actuación: Cooperación.

U.E-20:. Sistema de Actuación: Cooperación.

U.E-21: Sistema de Actuación: Cooperación.

U.E-22: Sistema de Actuación: Compensación

U.E-25:. Sistema de Actuación: Compensación

U.E-27: Sistema de Actuación: Compensación

U.E-29: Sistema de Actuación: Compensación

U.E-30: Sistema de Actuación: Compensación

U.E-31: Sistema de Actuación: Compensación

- Régimen de plazos:

Se estará a lo determinado por el Art. 15.4 de las Normas Generales.

- Régimen de modificación de usos:

Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II de las Normas Generales.