

## ZONA N° 6 “SUELOS ORDENADOS SEMIINTENSIVOS”

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

#### . IDENTIFICACION

- La Zona n° 6 está conformada por las siguientes delimitaciones de Suelo Urbano No Consolidado de Haro: seis Unidades de Ejecución U.E-18, U.E-23, U.E-24, U.E-28.1, U.E-28.2, U.E-28.3.

#### . DESCRIPCION

- La U.E-18, la U.E-23 y la U.E-24 son pequeñas delimitaciones de Suelo Urbano de carácter intersticial que se ordenan e incorporan a la trama consolidada de Haro.

- La U.E-28 es una Unidad de Ejecución, que proviene de la adición de 3 sectores de Suelo Urbanizable Programado del Plan en Revisión; dos de los cuales tienen el Plan Parcial definitivamente aprobado. Se sitúa al Sur-Este del Colegio de Nuestra Señora de La Vega entre la Avda. de Diputación y la Avda. de Logroño.

La ordenación prevista, pretende reconducir los Planes Parciales aprobados hacia menor densidad y tipología edificatoria demandada. Se propone su división en tres Unidades de Ejecución, de cara a facilitar su gestión, y se les adscribe a dos de ellas una pequeña área de suelo destinado a zonas verdes situadas en el Cerro de Santa Lucía, de Sistema General.

#### A. NORMAS DE CALIDAD.

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

**U.E-18:** - Urbanización y cesión de las áreas libres que conforman la Unidad de Ejecución.

**U.E-23:** - Urbanización y cesión de la calle y zonas libres de acceso a la Unidad y forestación de las zonas industriales en ladera de la Unidad.

**U.E-24:** - Urbanización y cesión de la calle de acceso a la Unidad y las pequeñas zonas libres que se forestarán.

Creación de un acceso peatonal lindante con Bodegas Berceo hasta la calle de las Cuevas.

**U.E-28:** - La U.E-28 se subdivide a efectos de su gestión en 3 subunidades, U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3. Urbanización y cesión de las calles y zonas libres de las Unidades y forestación de las zonas en ladera. (Cesión de los SS.GG. adscritos)

En la delimitación y cuantificación de las superficies de la Unidades U.E-28.1, U.E-28.2 y U.E-28.3, se han incluido los suelos que se ocuparon para la ejecución de Sistemas Genrales incluidos en los antiguos Sectores 3 y 4, y los suelos situados en la trasera del silo que se han adicionado sus derechos en la Unidad U-28.3, añadiendo sus superficies en la cantidad de 2.201,25 y 206,25 m<sup>2</sup>. Por lo que se les reconocen los derechos que provienen del desarrollo del Plan General 81. En este caso se produce un cambio tipológico, que equilibra el aprovechamiento que les corresponde, en aplicación de los coeficientes del Plan.

A las Unidades de Ejecución U.E-28.2 y U.E-28.3, se les adscribe suelos de Sistema General de Zonas Verdes situados en “cerro de Santa Lucía en la cantidad de 1.565 y 9652 m<sup>2</sup> respectivamente y denominados SGZV-28.2 Y SGZV-28.3.

- Las cesiones globales serán como mínimo las grafiadas en los planos y que se resumen en: 9.000 m<sup>2</sup> de suelo para usos dotacionales (escolar, social, etc...) junto al Colegio Público Ntra. Señora de La Vega, 5.332 m<sup>2</sup> de zonas verdes perimetrales, 2.900 m<sup>2</sup> de zonas libres de jardines y parques y 4.700 m<sup>2</sup> de zona verde paisajística y deportiva en la zona trasera de la Avenida Santa Lucía y ladera del Monte Santa Lucía.

#### Cesiones.

- Dotacional (Escolar, social) .....	9.000 m <sup>2</sup>
- ZV perimetrales .....	5.332 m <sup>2</sup>
- ZV Deportivas entre manzanas. ....	2.933 m <sup>2</sup>
- ZV SS.GG.Cerro .....	11.219 m <sup>2</sup>
- ZV Paisajística y Deportiva .....	4.755 m <sup>2</sup>
TOTAL .....	33.239 m <sup>2</sup>

- La superficie resultante de parcelas subceptibles de ocupar es de:

- U.E-28.1 Sup. en suelo priv. ....	24.028 m <sup>2</sup>
- U.E-28.2 Sup. en suelo priv .....	9.178 m <sup>2</sup>
- U.E-28.3 Sup. en suelo priv .....	22.780 m <sup>2</sup>
TOTAL .....	55.986 m <sup>2</sup>

##### A.2. Calidad constructiva urbana

- Las calles y los espacios urbanos de las Unidades de Ejecución, deberán realizarse con las dimensiones marcadas en los planos de Ordenación.

- En las Unidades U.E-18 y U.E-28 las aceras deberán ser objeto de plantación de arbolado y su dimensión no serán inferior a 3 m., como criterio general.

- En las Unidades U.E-23 y U.E-24 las zonas libres resultantes de la ordenación, serán

objeto de de tratamiento forestado en torno a las calles y recorridos peatonales. Se colocará riego y mobiliario urbano, tales como bancos, alumbrado, etc., en pequeña cantidad.

- El frente a la carretera de la U.E-18 dispondrá de doble hilera de arbolado, menos pavimento el resto.

## **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 (B+1, B+3, ... etc) 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.

Vuelos:

- Según la Ordenanza correspondiente.

#### - 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 carpinte-

ría, 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

- Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar adosada y/o pareada, en las Unidades U.E-18 y U.E-28.
- En las Unidades U.E-23 y U.E-24, no se establece parcela mínima para la construcción de unifamiliares adosadas.
- En viviendas unifamiliares, la Planta Baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m. medida desde el punto medio de la parcela en la acera a que de frente.
- Los cierres de las parcelas de viviendas unifamiliares tendrán un tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizo, herrería, etc. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

## **C. NORMAS DE ACTUACION**

**U.E-18.** Sistema de Actuación: Compensación

**U.E-23.** Sistema de Actuación: Compensación

**U.E-24.** Sistema de Actuación: Compensación

**U.E-28.1.** Sistema de Actuación: Cooperación.

**U.E-28.2.** Sistema de Actuación: Cooperación.

**U.E-28.3.** Sistema de Actuación: Cooperación.

#### - 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.