

ZONA 8

“ SUELO URBANIZABLE DELIMITADO”

El Suelo Urbanizable Delimitado en Haro, está formado por 6 Sectores a los que se les adscribe suelos situados en el cerro de Santa Lucía, de Sistema General de Zonas Verdes en la cantidad de 22.752 m² y nombrados como SGZV-A.

Los Sectores S-1.1, S-1.2, S-1.3 y S-1.4, en su ordenación, alternan la vivienda colectiva y la unifamiliar adosada, lo que denominamos semiintensivo, y los sectores S-2 y S-3, están calificados como usos residenciales de baja densidad, es decir unifamiliar aislada (extensivo).

El uso característico del Suelo Urbanizable Delimitado es el de vivienda colectiva de Protección Oficial.

“SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SEMINTENSIVO “

IV. DETERMINACIONES PARTICULARES POR SECTOR, U.E. O UNIDAD BASICA

. IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Semintensivo. Cuatro Sectores S-1.1, S-1.2, S-1.3 y S-1.4

. DESCRIPCION.

- Es una delimitación de Suelo Urbanizable Delimitado, situado en la parte sur de la Ciudad entre las Avenidas de San Millán de La Cogolla y al Avenida de Logroño, con uso característico V.P.O.

Tiene una calificación de usos residencial de media densidad y son suelos destinados a absorber la demanda de carácter residencial a medio plazo en Haro. En su configuración se plantean diversas tipologías edificatorias que alternan la vivienda colectiva en altura con tipología de baja densidad como adosadas y bloque lineales de B+2 aptos para tipologías edificatorias diferentes. En la parte central, se plantea la formación de una gran zona dotacional, deportiva de 83.000 m² que se plantea como un “centro” o polo de atracción de la Nueva Haro.

A.1. REGIMEN GENERAL DE LOS SECTORES S-1.1, S-1.2, S-1.3 y S-1.4

- El régimen general los Sectores es el determinado por la legislación vigente y por los Artículos 41, 42, 43 y 44 de las Normativas Urbanísticas Generales entre otros.

B. NORMAS DE CALIDAD

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Los Sectores plantean en su totalidad la cesión de una zona central de 83.000 m² para la formación de un “centro”, de carácter lúdico deportivo que aglutina la práctica totalidad de las cesiones.

Se plantea desde el propio Plan la cesión de pequeñas parcelas de carácter dotacional y se señala su ubicación, con una superficie de 1.923 m² distribuida en tres parcelas de 541, 841 y 541 m² respectivamente.

- El trazado y diseño de las calles podrá ajustarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales.
- Será de carácter obligatorio la previsión de bandas perimetrales de zonas verdes de conformidad con los planos de Ordenación a las Avenidas de Logroño y San Millán de La Cogolla.
- La banda perimetral en contacto con el Suelo Urbanizable No Delimitado se destinará a vivienda unifamiliar.
- Las zonas verdes interiores de los Sectores se grafían de modo orientativo, su definición definitiva, se resolverá en los correspondientes Proyectos de Gestión.

B.2. Calidad Urbana

- Las zonas centrales del Parque, incorporarán dotaciones de carácter deportivo y se tratarán las zonas libres a modo de Parque, con zonas forestadas, áreas ajardinadas, recorridos peatonales, riego, etc...
- Se alternarán zonas de tipo jardín inglés y francés.

C. NORMAS DE DISEÑO

C.1. Diseño Urbano

- El diseño propuesto por el P.G.M. lo adecuará y concretará finalmente los preceptivos Planes Parciales, en cualquier caso el P.G.M. obliga a los futuros Planes Parciales en los siguientes aspectos:
 - La propuesta del P.G.M. en cuanto a la ubicación de las cesiones en la zona central.
 - Propuesta de viario en lo que respecta a las anchuras.
 - El esquema viario principal y su relación con el viario existente de Haro, obligando en sus conexiones.
 - Las aceras serán como mínimo de tres metros de ancho y dispondrán de plantación de arbolado.

C.2. Diseño Arquitectónico

- Las alturas genéricas de la edificación (B+1, B+2B+4) se grafían en los planos de Ordenación.
- 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:
 - 2,6 m < P.B < 3 m. (libre)
 - 2,6 m < P.P < 3 m. (libre)
 - 2,2 m < P.S < 3 m. (libre)
- Edificación abierta:
 - Las agrupaciones de edificación abierta que se propongan en los correspondientes Planes Parciales tendrán tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material de fachadas, tipo de carpinterías exterior, composición unitaria de fachada, etc.
- Vuelos:
 - Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Vuelos.
- Entrecubierta en edificación colectiva.:
 - Serán utilizadas solo para trastero y dispondrán de ventilación.
- Las viviendas colectivas (B+4, B+2) se podrán diseñar como viviendas con parcela verde-deportiva particular, en sus distintas tipologías (dúplex, adosas, en plantas etc...).
- En todo caso el diseño obligará por Unidad Básica.
- Vivienda unifamiliar.:
 - La parcela mínima será de 250 m². La planta baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m. desde el punto medio de la acera a la que de frente la parcela.
 - Los cierres de las parcelas en las viviendas unifamiliares tendrán tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herrería, etc.. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

D. NORMAS DE ACTUACION

- Se establece como sistema de gestión para los cuatro Sectores el de Cooperación.
- Podrán plantearse proyecto de Urbanización y distribución de costes para aquellos elementos e infraestructuras que deban realizarse y sean comunes a los cuatro Sectores.
- Régimen de Plazos:
Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.4. de las Normas Generales.
- Régimen de modificaciones de usos:
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II y Título II de las Normas Generales.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EXTENSIVO

IV. DETERMINACIONES PARTICULARES POR SECTOR, U.E. O UNIDAD BASICA

. IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Extensivo. Sectores S-2 y S-3

. DESCRIPCION.

- Son dos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado Extensivo situados frente a las Bodegas de Paternina entre la Avda. de Santo Domingo de La Calzada y la Avda. San Millán de la Cogolla, el primero de ellos, (S-3), y el segundo de ellos, S-2 entre el Colegio de La Compañía de María, camino de la Almendra y Avda. de Santo Domingo, el Suelo Industrial del Polígono Agroalimentario y el Casco Urbano de Haro.
- Tiene una calificación de uso residencial de baja densidad destinada a viviendas unifamiliares, destinado a absorber la demanda de este tipo a medio y bajo plazo.

A.1. REGIMEN GENERAL DE LOS SECTORES S-2 Y S-3

- El régimen general de los Sectores S-2 y S-3 viene determinado por la legislación vigente y por los Artículos 41, 42, 43 y 44 de las Normativas Urbanísticas Generales.

B. NORMAS DE CALIDAD

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- El P.G.M. no plantea de forma gráfica la ubicación de las cesiones y plantea exclusivamente y a grandes rasgos una ordenación orientativa en el interior de los Sectores.
- Es vinculante el trazado de los viales de conexión con la red General Viaria.
- Las zonas verdes se situarán de forma agrupada en los dos Sectores. En el Sector S-2 en la zona próxima al parque de la Fuente del Moro.
- Se estará en el régimen de cesiones a lo dispuesto en la legislación vigente y se concretarán en los correspondientes Planes Parciales.
- Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores, bien sea de forma individualizada, bien se de forma global, preverán al menos el 18% del total de las viviendas de Protección Pública.

B.2. Calidad Urbana

- El tratamiento superficial de los viales interiores de los dos Sectores podrá tener un tratamiento continuo sin diferenciación de aceras.
- Las zonas verdes públicas se realizarán a base de parterres arduos y grandes, con plantación de arbolado, riego y mobiliario urbano.

C. NORMAS DE DISEÑO

C.1. Diseño Urbano

- El diseño propuesto por el P.G.M. lo adecuará y concretará finalmente los correspondientes Planes Parciales, en cualquier caso el P.G.M. obliga a los futuros Planes Parciales en los siguientes supuestos:
 - Propuesta de viario principal, que una la Avda. de San Millán de La Cogolla, Santo Domingo de La Calzada, Camino de La Almendra. Las dimensiones señaladas entre alineaciones para viario son mínimas y sus aceras no serán inferiores a 3 m. disponiendo de arbolado en ambas aceras.
 - Son Máxima de alineaciones señaladas en los planos de Ordenación, como suelo susceptible de ocupación.
 - La zona que da frente a la Avenida Santo Domingo de La Calzada incorporará una franja de zona verde con tratamiento superficial a base de parterres y arbolado, al menos de la dimensión señalada en los Planos de Ordenación.

C.2 Diseño Arquitectónico .

- La altura máxima de la edificación para los dos Sectores será de Planta Baja y una planta elevada (B+1).
- Edificación unifamiliar:
 - 2,6 m < P.B < 3 m. (libre)
 - 2,6 m < P.P < 3 m. (libre)
 - 2,2 m < P.S < 3 m. (libre)
- Vuelos:
 - Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Vuelos.
- Vivienda unifamiliar:
 - La parcela mínima será de 500 m². La planta baja podrá ubicarse a una altura de 1,50 m. desde el punto medio de la acera a la que de frente la parcela.
 - Los cierres de las parcelas en las viviendas unifamiliares tendrán tratamiento unitario respecto a materiales, alturas, composición, tipo y tamaño de macizos, herre-

ría, etc.. Este tratamiento será homogéneo por Unidad Básica.

D. NORMAS DE ACTUACION

- S-2 Sistema de Actuación. Compensación
- S-3 Sistema de Actuación. Compensación

- Régimen de Plazos:
Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.4 de las Normas Generales

- Régimen de modificaciones de usos:
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II y Título II de las Normas Generales.