

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA R.4-a "Las Matillas"

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. **Ámbito de Aplicación**

La Ordenanza de aplicación se simboliza con el acrónimo **R.4-a**. Sustituye a la ordenanza 4(RE).1º del PGOU.TR/05.

Art. 2. **Galerías acristaladas con fines bioclimáticos.**

1. Las galerías acristaladas con fines bioclimáticos son galerías orientadas al sur diseñadas para favorecer la máxima absorción calórica y separadas del espacio interior de las viviendas con muros de alta capacidad de acumulación de energía. Se les dotará de un sistema de ventilación o protección en los meses de verano. Se deberá acreditar sus características presentando una explicación y detalle constructivo de funcionamiento.
2. No computará como superficie edificada la de las galerías acristaladas con fines bioclimáticos, siempre que no supere el 8 % de la superficie útil de la vivienda.

Art. 3. **Cuartos de baño**

Al menos un cuarto de baño en cada vivienda deberá contar con iluminación y ventilación natural.

Art. 4. **Aislamiento acústico**

Los edificios que den frente a alguna de las dos carreteras N-I y BU-743 deberán contar con un aislamiento de 40 dBA en las fachadas afectadas. Esta determinación quedará debidamente justificada en el Anexo de Cumplimiento de Condiciones Acústicas del correspondiente proyecto de edificación.

Art. 5. **Espacios bajo cubierta.**

1. La superficie máxima de los trasteros en espacios bajo cubierta no podrá superar el 15% de la superficie útil de la vivienda.
2. Se autoriza el uso vívidero, siempre que esté ligado al local de la planta inferior.

Art. 6. **Guardería de bicicletas y coches de niño**

En los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción será obligatoria la dotación de una dependencia comunicada con el portal para guardería de bicicletas, coches de niño o elementos similares de las siguientes características:

- a) Se situará en planta baja.
- b) La puerta de entrada tendrá una dimensión libre mínima de 0,80 metros.
- c) La altura libre mínima será de 2,25 metros.
- d) Tendrá una superficie mínima de 0,50 m² por vivienda y en ningún caso será inferior a 8 m².
- e) Se podrá inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.
- f) El recubrimiento de las paredes hasta una altura de 1,20 metros será de material fácilmente lavable.

T. II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Cap. 1. Uso y Ocupación

Art. 7. Usos

Uso global:

- Residencial.

Uso predominante:

- Residencial colectivo, vivienda libre.

Usos compatibles:

- Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en plantas baja y/o primera) y B.
- Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º, en situación exclusiva o en edificio compartido. En caso de edificio compartido sólo en la planta baja y en bajo rasante si está vinculado a la planta baja.
- Hostelería, tipos A, B (en situación exclusiva o compartido en planta baja y bajo rasante sólo para dependencias no habitables) y C (en situación exclusiva).
- Industria, tipo B (siempre que no sean molestas) y C (en situación exclusiva).
- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y D.
- Equipamientos.
- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.
- Vías públicas.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Art. 8. Viviendas en planta baja

Se autoriza el uso de vivienda en planta baja salvo en aquellos casos en que las viviendas resultantes se encuentren orientadas con frente principal a la calle de las Encinas (carretera de Bilbao), a la carretera Madrid-Irún, a la calle Santa Teresa, al Espacio Libre Central y a la calle Fontecha.

Art. 9. Parcela

Superficie: La superficie mínima será de 200 m² o la catastral existente.

Frente: El frente mínimo será de 7 metros o el catastral existente.

Art. 10. Ocupación

Ocupación máxima en planta:

- Sobre rasante: La definida por las alineaciones y las líneas de edificación.
- Bajo rasante: Toda la parcela.

Art. 11. Retranqueos

En planta baja no se permiten retranqueos respecto a la alineación. Excepcionalmente se podrán permitir retranqueos en las esquinas de la edificación si tienen como objeto mejorar la circulación peatonal de la vía pública.

Cap. 2. Volumen de los edificios

Art. 12. Altura de la planta baja

Planta baja: La altura de la cara inferior del techo de la planta baja, medida desde la rasante oficial no será inferior a tres (3,00) metros.

Art. 13. Fondo y número de plantas

1. El fondo máximo de la edificación es el que aparece dibujado en los planos de Ordenación y Gestión (generalmente 12,00 o 12,50 metros).

2. El número de plantas es el que figura en números romanos en los planos de Ordenación y Gestión.
3. Se podrá proponer el aumento de una planta o de un metro en el fondo edificable siempre que esta modificación no suponga una alteración de la tipología edificatoria, no comporte un aumento de edificabilidad y no empeore las condiciones urbanísticas ni de soleamiento de los edificios y los espacios libres circundantes. Para ello se deberá presentar un estudio volumétrico de la manzana en el que se justifique el cumplimiento de las citadas condiciones.

Art. 14. Edificio singular (ES)

En las parcelas señaladas con el acrónimo "ES" no se determina la ordenación volumétrica. El edificio que se proponga deberá proyectarse con un carácter de referencia formal por su ubicación en un punto singular de la ciudad. Previamente a la solicitud de licencia deberá tramitarse un estudio volumétrico. La zona que carezca de edificación sobre rasante, dentro de las alineaciones, quedará como zona libre (ZL). El nº máximo de plantas de éste edificio no será superior a 12 plantas.

Art. 15. Edificios con soportal

Cada uno de los tres edificios con soportal en planta baja que dan frente al Espacio Libre Central, en la calle Los Manzanos, responderán a un criterio de diseño unitario desde el punto de vista formal. Si son objeto de más de un proyecto de obras deberán tramitar un estudio volumétrico. El proyecto de obras de estos edificios, incorporará en su definición la pavimentación y alumbrado de los soportales.

Art. 16. Estudio volumétrico

El estudio volumétrico es un documento que consta de memoria, planos de situación, planta y alzados y representación volumétrica, en perspectiva o en maqueta. Define los criterios básicos formales para un conjunto de edificios. La aceptación de la propuesta quedará a criterio discrecional del Ayuntamiento que deberá motivar su resolución, en el caso que esta sea denegatoria, conforme a la legislación de procedimiento administrativo.

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap. 1. Criterios Generales

Art. 17. Criterios de urbanización

En los proyectos de urbanización de cada unidad se tendrán en cuenta los criterios generales expresados en la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle. Las secciones del plano O-2.a son indicativas y deberán desarrollarse con los correspondientes detalles constructivos para ajustar las dimensiones a los tamaños estandarizados de los materiales que se empleen. Así mismo los proyectos de urbanización deberán contemplar la conexión de con los sistemas generales.

Art. 18. Accesibilidad

1. En las zonas de confluencia de tráfico de peatones, bicicletas y vehículos se proyectarán los espacios con la forma y materiales que evidencien la prioridad peatonal.
2. Se garantizará la accesibilidad peatonal de toda la urbanización. El Espacio Libre Central deberá tener una continuidad peatonal a través de sus tres zonas.
3. Se adoptarán las determinaciones constructivas para evitar que el carril bici pueda ser invadido por vehículos.

Art. 19. Unidad de criterios

1. La urbanización de los viales y redes de servicios debe ejecutarse por tramos completos, aunque la superficie resultante exceda de los límites de la propia unidad de actuación.
2. En toda la longitud de un vial se deberán emplear los mismos materiales, modelos y colores. Si algún vial se encontrase dentro de varias unidades de actuación y no existiera un acuerdo entre los propietarios de las unidades afectadas se adoptarán los criterios del primer proyecto de urbanización aprobado.

Cap. 2. Espacios Libres

Art. 20. Materiales de los espacios libres

1. En el Espacio Libre Central se compatibilizarán las zonas ajardinadas con zonas pavimentadas. Estas zonas pavimentadas se ejecutarán con elementos drenantes.
2. El proyecto de urbanización constará de una parte específica dedicada a los espacios libres.

Art. 21. Áreas infantiles

1. Al menos una de las tres zonas del Espacio Libre Central estará dedicada a juegos infantiles.
2. Se procurará emplear elementos que procedan de materiales reciclados que cuenten con todas las garantías de seguridad preceptivas.
3. Estas zonas estarán debidamente limitadas para evitar la entrada de perros.
4. Tendrá una superficie superior a 600 m².

Art. 22. Jardinería

1. La jardinería formará parte del proyecto de urbanización como apartado independiente.
2. Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, por razones funcionales y de mantenimiento.
3. Como criterio general se adoptará una distancia aproximada de plantación de 5 metros para especies de porte pequeño y 8 metros para árboles de gran porte.
4. El arbolado de las calles será de porte pequeño y mediano dependiendo de la anchura de la calle, y se colocará en hileras con alguna floración.
5. El arbolado que se encuentre junto a los aparcamientos en batería se distanciará lo suficiente del bordillo para impedir que los vehículos puedan causar daños en el tronco.
6. Se procurará la conservación de los árboles existentes. En el caso de que su ubicación sea incompatible con la ordenación propuesta se trasplantarán, a no ser que se trate de especies de escaso valor.

Art. 23. Riego

1. Se instalará una red de riego independiente de la de abastecimiento de agua.
2. Se realizará un depósito para acumulación de agua procedente de un pozo existente en la "Casa del Indiano". Esta instalación se considera una instalación general del barrio por lo que corresponde su abono a todos los propietarios de las unidades de actuación.
3. El riego deberá estar automatizado mediante circuitos de aspersores y difusores con electroválvulas y programadores, y por goteo, si fuera preciso.

T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Art. 24. Gastos de urbanización

1. Corresponde a los propietarios, de manera proporcional, el abono de los gastos de urbanización de las redes generales de servicios urbanos así como la conexión de estas redes con los sistemas generales de la ciudad.
2. En el Estudio Económico de este Estudio de Detalle se establece el importe aproximado de los gastos de urbanización de cada unidad y de la ejecución de las redes generales. La participación de cada propietario en el conjunto se ha calculado en proporción a la superficie edificable que le corresponde.

Art. 25. Canon de urbanización

1. A efectos de lo dispuesto en los artículos 22 y 27 de la Ordenanza de este Estudio de Detalle, y los artículos 136.2.d) y 201 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los proyectos de actuación que se presenten para cada uno de los sectores y unidades de actuación en que se divide el ámbito de este Estudio de Detalle deberán contemplar la ejecución de las obras de urbanización de los viales y de las redes de servicios por tramos completos susceptibles de utilización independiente y que aseguren la conexión a las redes generales de los correspondientes servicios. En el caso de que parte de dichos viales o redes de servicios excedan de los límites del sector o unidad de actuación para la que se formula el proyecto de actuación, éste deberá formular propuesta de imposición de cánones de urbanización a los

propietarios del sector o unidad de actuación externa a aquella a los que corresponda la financiación de dicha parte de las obras.

2. El Ayuntamiento impondrá los correspondientes cánones de urbanización a los propietarios afectados, siendo entregado el importe de los mismos al urbanizador de la Unidad de Actuación que vaya a ejecutar las obras.
3. En el caso de que parte de los viales o redes de servicios a ejecutar discurran por suelo urbano consolidado, le corresponderá al Ayuntamiento el abono de la parte de las obras de urbanización que excedan del ámbito de la unidad de actuación.
4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de determinadas obras de urbanización en el ámbito del presente Estudio de Detalle, imponiendo los correspondientes cánones de urbanización a los propietarios de los sectores o unidades de actuación a los que corresponda financiar las obras.