

El extremo inferior de estos se hallará por lo menos a 3,00 m. del nivel de la acera.

En las plantas bajas sin soportal se estará a lo dispuesto para el resto del Centro Histórico.

CAPITULO VII. UNIDADES DE ACTUACION

Artº 3.7.1. Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General respecto de aquellas áreas en las que se han delimitado Unidades de Actuación.

Se han señalado aquellas en las que, en circunstancias normales, se aprecian dificultades para su ejecución mediante la correcta aplicación del Artº 40 del Reglamento de Gestión, mecanismo que se propone para el resto del suelo urbano, es decir para la mayor parte del mismo.

Esta apreciación del Planeamiento General no excluye la delimitación de Unidades de Actuación utilizando las posibilidades que, al respecto, instrumenta el Artº 118 de la Ley del Suelo.

Artº 3.7.2. Regulación detallada de las Unidades de Actuación.

U.1. MONTE DE LAS BODEGAS (EL CORTIJO).

Deberá procederse al levantamiento topográfico preciso de la zona, con las propiedades, calados de bodegas, etc.

Se redactará y aprobará un Estudio de Detalle previamente a la concesión de licencias en el que se señalen las alineaciones y volúmenes, teniendo las siguientes limitaciones:

1. Del eje de la carretera ha de señalarse una distancia mínima de 8 m. salvo edificaciones existentes en que podrá ser de hasta 5 m.

2. La altura máxima sobre cualquier punto de la rasante ha de ser inferior a 4 m., salvo edificaciones existentes que se recogerán.

3. Los usos permitidos serán los correspondientes a bodegas, así como otros usos complementarios, excluyéndose la vivienda, salvo las existentes, que se consolidarán.

4. No deberá quedar ninguna parcela sin acceso desde una vía pública de, al menos, 5 m. de anchura.

5. Podrán tolerarse los calados bajo vías públicas haciendo expresa mención de su preexistencia.

U.2. PARQUE DEL EBRO.

Se delimita el ámbito al que alcanza el parque de la margen derecha del Ebro, para el que se señala el sistema de expropiación.

U.3. ZONA INTENDENCIA-EXCUEVAS.

Previamente a la concesión de licencias se procederá a su ejecución mediante el sistema de cooperación.

U.4. ZONA DE LA CARRETERA DEL CRISTO.

Comprende la zona tres parcelas dotacionales públicas y un parque.

Dados los usos públicos de la zona se elige el sistema de expropiación.

U.5. CUARTELES.

La delimitación gráfica contiene, en realidad, dos sub-unidades de actuación.

U.5.1. La comprendida entre la C/ Comandancia, Sagastuy, Plaza del Alférez Provisional, Portales y Once de Junio. En esta sub-unidad se elige el sistema de expropiación, pudiendo exceptuarse de la misma el edificio de Once de Junio, 11 tal y como viene reflejado en planos.

U.5.2. Comprende el resto de la Unidad, que comprende instalaciones militares. En esta sub-unidad habrá de procederse a la realización de un Convenio entre Ayuntamiento y Ministerio de Defensa en el que se regulen el momento y las condiciones de la ejecución del Plan; en cualquier caso el plazo de ejecución no ha de ser superior a los ocho años de vigencia del programa de actuación.

Respecto de la Unidad de Actuación en su conjunto podrán variarse mediante Estudio de Detalle el trazado del viario, la situación de los aparcamientos y de las zonas verdes, sin disminuir las superficies destinadas a uso y dominio pú-

blico, así como tampoco aumentar la edificabilidad ni convertir en usos privados las dotaciones públicas previstas.

U.6. C/ MANRESA.

Previamente a la concesión de licencias deberá procederse a la ejecución de la unidad de actuación por el sistema de compensación, o el mútuo acuerdo de los propietarios afectados bajo la forma privada o pública que garantice el equitativo reparto de cargas y beneficios.

U.7. PARROQUIA DEL SALVADOR DE YAGUE.

Para la concesión de la licencia se exigirá previamente Estudio de Detalle que concrete la ubicación dentro de la Unidad de Actuación de la volumetría siguiente:

— Viviendas y locales: 2.700 m2 construídos sobre rasante como máximo.

— Complejo parroquial: 600 m2 construídos sobre rasante como máximo.

— La altura máxima se establece en 15 m.

— Podrá disponerse como complejo parroquial parte de los 2.700 m2 destinados a viviendas y locales, pero no al contrario.

U.8. C/ LABRADORES-SOMOSIERRA.

Solares y edificaciones afectadas por la nueva alineación de la calle Somosierra en el tramo Chile-Labradores. Se propone el sistema de cooperación.

U.9. C/ SOMOSIERRA.

Solares y edificaciones afectadas por la apertura de la C/ Somosierra. Se propone el sistema de cooperación.

U.10. C/ SENADO Y DOCE LIGERO.

Previamente a la concesión de licencias se procederá a la reparcelación o compensación de la Unidad.

U.11. PINO Y AMORENA-DUQUES DE NAJERA.

Previamente a la concesión de licencias se procederá a la reparcelación de la unidad, que podrá ser en metálico. Alternativamente, expropiación de las áreas y solares aún no construídos repercutiendo en contribuciones especiales sobre el resto de la Unidad de Actuación.

U.12. C/ TORRECILLAS.

Se propone el sistema de expropiación para los solares afectados por la apertura-ensanchamiento de la C/ Torrecillas, en Varea.

U.13. ZONA DE YACIMIENTOS EN VAREA.

El procedimiento para la obtención de licencias y construcción tendrá en esta zona las siguientes particularidades:

— Debe notificarse el comienzo de las obras con tres meses de antelación como mínimo a fin de proceder a las excavaciones de urgencia necesarias.

— La excavación no podrá ser realizada por medios mecánicos sin el permiso del facultativo que se nombre al efecto por los organismos competentes en excavaciones arqueológicas.

— En el supuesto de hallazgo de restos que convenga conservar, deberá elevarse la edificación sobre pilares a una altura no inferior a 1,50 sobre rasante, debiéndose disponer los cerramientos apropiados a fin de evitar el daño o deterioro de las superficies así cubiertas. En este supuesto, podrán construirse el número de plantas inicialmente previsto por encima de los restos; así por ejemplo, donde se señala inicialmente B + 3, podrán construirse por encima de la planta diáfana que comprenda los restos cuatro plantas de vivienda.

U.14. LA ESTRELLA

Previa o simultáneamente a la concesión de la Licencia, deberán cederse al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos afectados de uso y dominio públicos. Estará obligado el propietario a la urbanización de una franja de 12 m. al Este del edificio y de las zonas situadas al Norte y al Sur. Podrá dejarse sin urbanizar a su costa la porción de finca situada más hacia el Este de la citada franja.

U.15. DOCE LIGERO-C/ CONGRESO.

La unidad delimitada comprende edificios que resultan afectados por la apertura de la C/ del Congreso, proponiéndose para su ejecución el sistema de expropiación.

U.16. CAMINO DE MADRE DE DIOS.

La unidad delimitada comprende terrenos y edificios que resultan afectados por el viario, zonas verdes y dotaciones previstas en el Plan, fijándose el sistema de expropiación para su ejecución.