

En el plano nº 8 "Parcelación" se ha reflejado la parcelación inicial de las manzanas de uso residencial de baja densidad y la ubicación, también inicial, de las construcciones.

Es precisa una justificación del por qué de la inclusión de un plano sobre Parcelación en el Plan Parcial.

En efecto, desde un punto de vista teórico, el momento procedimental no es el más oportuno, pues la Parcelación puede, y debe ser objeto del Proyecto de Compensación o Reparcelación de cada Polígono.

Esto no plantearía mayores problemas a los bloques, por cuanto en ellos está perfectamente definida su ubicación y alineaciones, siendo la parcelación una mera operación de división sin otras consecuencias en la estructura urbana.

Sin embargo, en las manzanas de baja densidad, la ubicación de las construcciones no está prefijada en el plano de Alineaciones y Volúmenes. Caso de que hubiese quedado sin regular, la parcelación caprichosa podría originar un grave problema de desfiguración.

Se ha preferido señalar, para estas manzanas una parcelación y ubicación de las construcciones con carácter de propuesta inicial. Inicial porque puede modificarse mediante Estudio de Detalle, que ajustándose a las normas que, al respecto se contienen en las Ordenanzas.

6.4.—Ejemplo de volúmenes.

Con las alineaciones y volúmenes establecidos en el plano número 7 y la parcelación inicial expresada en el plano número 8 se ha confeccionado un plano de ejemplo de volúmenes, en el que también se recoge una ordenación indicativa de los espacios libres públicos.

6.5.— Vialidad, aparcamientos

En el plano nº 10 se señala las propuestas del Plan Parcial respecto de la vialidad y aparcamiento.

Se establecen hasta cuatro secciones tipo distintas para las calles:

—Sección 1-1': Con calzada de 6,50 m. apta para dos direcciones y aceras de 1,50 m. aparcamiento en la margen Sur, de 2,25 m. y franja de tierra para arbolado, en la margen Norte, de la misma dimensión esta sección se aplica exclusivamente a la calle central (calle A).

—Sección 2-2': Con calzada de 6,50 m., aceras de 1,50 m., y aparcamiento a un solo lado, de 2,50 m. Se aplica a la calle B.

—Sección 3-3': con calzada de 7,00 m. y aceras de 1,50 m. se aplica a las calles C y D.

—Sección 4-4': Con calzada de 5,50 m. y acera a un solo lado de 1,50 m. Se aplica a la calle E.

Como podrá observarse se trata de unas secciones ajustadas a las necesidades de sus márgenes, que pretenden compatibilizar un buen servicio de las parcelas con una economía de la urbanización.

En cuanto a la descripción y justificación del trazado en planta de los viales cabe señalar lo siguiente:

—Las calles C y D responden fielmente a las prescritas en las Normas Subsidiarias. La calle C conecta el Sector con la calle San Roque por su lado Este, y la calle D lo conecta con la calle C Cubillo por el sur.

—La calle A, que es la calle principal, recorre longitudinalmente el sector y cumple sobradamente lo prescrito en las Normas Subsidiarias, puesto que sobrepasando los 12 m. se fija en 14 m.; la razón de ello es lograr una sección que permita una mayor separación entre zonas industrial y zona residencial y, con el mismo objetivo, poder situar, el menos en una de sus márgenes, una cortina de arbolado.

—La calle B refleja esencialmente la calle transversal descrita en las Normas Subsidiarias, con una mínima variación en su trazado para mejorar la intersección con la calle A. Tal variación está dentro del margen concedido por las Normas Subsidiarias.

—La calle E, no prevista en las Normas Subsidiarias; es una calle netamente de acceso, con una sección proporcionada a su escasa densidad de tráfico.

En cuanto a los aparcamiento se han dibujado los previstos en paralelo, con un total de 61 plazas. Siendo el resto exigible en parcela, con un total de 128 plazas. En total son 189 plazas.

Como quiera que la edificabilidad total del Plan Parcial es de 18.876,53 m2, se cumple estrictamente la reserva de una plaza por cada 100 m2 de edificación.

Siendo el número de plazas aneja a la red viaria inferior al 50%.

6.6.— Rasantes

En los planos 11.a y 11.b, de perfiles longitudinales se reflejan las rasantes de las distintas calles.

Cabe comentar al respecto que, siendo una zona llana, y deprimida respecto de sus bordes, se ha cuidado especialmente alcanzar una pendiente longitudinal mínima del cinco por mil.

Estas circunstancias, y la conveniencia de elevar los rasantes por encima del terreno natural deprimido, y con un nivel freático muy alto, han aconsejado una elevación general del Plan Parcial, elevación que no es, en todo caso, desmesurada, por cuanto no se superan los 2,39 m. de relleno en el lugar más desfavorable.

Ello facilitará, además, un correcto saneamiento del área que, de mantener sensiblemente su plano natural, se vería seriamente dificultado.

Además, permite reducir el escalón con la terraza inmediatamente superior, lo que propicia una mejor integración urbana de esa área.

6.7.— Esquemas de servicios

En el plano nº 12 se reflejan los esquemas de servicios, que comprenden las redes básicas consideradas, sin perjuicio de su concreción detallada en el Proyecto de Urbanización.

La red de Saneamiento es consecuencia directa de la altimetría del Sector, pudiéndose destacar lo siguiente:

—La recogida se efectúa por un colector situado en la calle central, al que confluyen "en peine" los de las calles transversales, en ambas márgenes.

—Solo hay un pequeño tramo en contrapendiente, perfectamente superable, en la calle E.

—Se disponen registros en cada quiebro de la alineación y, como máximo, cada 40 m.

La red de distribución de agua potable adopta un esquema en lo posible mallado, con tubería a ambos lados de la calle, excepto en las perimetrales de las zonas verdes, en que no se considera necesario por no tener servicio en las dos márgenes, y en los laterales de la manzana industrial central.

En cuanto al alumbrado, se han señalado los circuitos precisos con indicación de la situación aconsejable de las luminarias y de los centros de mando.

6.8.— Cuadro de características

Se expresan a continuación las principales características del Plan Parcial, respecto de la utilización del suelo:

	Superficies		%	
	Parciales	Totales	Parciales	Totales
a) Uso Residencial	1.719,84 m2		5,82%	
b) Uso Residencial de Baja Densidad ..	7.042,76 m2		23,84%	
c) Uso Industrial	6.905,43 m2		23,38%	
d) Uso bodegas	144,00 m2		0,49%	
e) Espacios libres privados	1.838,90 m2		6,23%	
f) Equipamientos	1.325,60 m2		4,49%	
g) Ocupación parcelas		18.976,53		64,25%
h) Sistema espacios libres	3.226,13	3.226,13	10,92%	10,92%
i) Vialio, aparcamientos	7.335,24	7.335,24	24,83%	24,83%
j) Superficie del Sector	29.537,90	29.537,90	100%	100%

En cuanto a la edificabilidad y densidad:

— Edificación industrial sobre rasante: 7.768,60 m2t

— Edificación en bodegas sobre rasante: 144,00 m2t

En cuanto a la edificabilidad y densidad en zona residencial:

— Edificables en uso residencial (bloques) incluyendo bajos comerciales: 7.107 m2t

— Superficie máxima en bajos comerciales bajo uso residencial (bloques): 1.791,84 m2

— Número de viviendas en bloques: 46 viv.

— Superficie media estimada en bloques por vivienda: 115,55 m2/viv.

— Edificables en uso residencial de baja densidad (unifamiliares): 3.198 m2t

— Número de viviendas unifamiliares: 26 viv.

— Superficie media de viviendas unifamiliares: 123 m2t

9.— ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

1.— GENERALIDADES

Artículo 1.— Ambito, aplicación y vigencia

1. Las presentes ordenanzas tienen como ámbito de aplicación el sector I-R5 de las Normas Subsidiarias de Navarrete, con los límites que se señalan en este Plan Parcial.

2. Serán de aplicación, de las Normas Urbanísticas del citado documento de planeamiento general, las Disposiciones Generales (Título I), las del Desarrollo de las Normas Subsidiarias (Título II) y las específicas del Suelo Urbano (Título III), en estas últimas por remisión en todo aquello no regulado por estas Ordenanzas; en caso de contradicción prevalecerán los preceptos de las Ordenanzas del Plan Parcial.

3. Una vez aprobado definitivamente, el Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.R. y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado o modificado.

NOTA: Se pretende que estas Ordenanzas sean las mínimas necesarias para la ordenación específica del Sector, manteniendo, en el resto, la regulación general de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en el afán de homogeneizar y simplificar la Normativa, a veces tan prolija y diversa.

II.— REGIMEN URBANISTICO DE SUELO

Artículo 2.— Calificación del suelo

Los terrenos del Plan Parcial, conforme se expresa gráficamente en el Plano de Zonificación, tienen las calificaciones siguientes:

- Uso residencial.
- Residencial de baja densidad.
- Uso Industrial
- Uso Bodegas
- Centros docentes y equipamiento público.
- Espacios libres públicos.
- Espacios libres privados.
- Vialio rodado y peatonal, aparcamientos (públicos).

Artículo 3.— Parcelación

Cuando se desea proceder a la parcelación de las zonas de uso residencial y espacios libres privados, o modificar la parcelación inicial establecida en este Plan Parcial para las residenciales de baja densidad, se presentará solicitud de licencia con los siguientes documentos: