

de los cuales 11.812 m² se destinarán a vivienda y 5.218 m² en plantas bajas a usos diferentes al de vivienda.

La superficie del nuevo polígono O es, según plano nuevo de catastro, de 19.017 m² lo que da una edificabilidad en el polígono de 17.030/19.017 = 0,895515 m²/m².

El Plan Parcial preveía una superficie total edificada en los polígonos L y M de 25.028 m², de los cuales 22.752 m² lo eran de viviendas y 2.276 m² de bajos.

En el polígono O se preveía una superficie total edificada de 15.206 m², de los cuales 13.824 m² lo eran de vivienda y 1.382 m² de bajos.

Por otra parte el Plan Parcial preveía en los polígonos L, M y O unas cesiones para zonas verdes de 16.900 m² suma del parque urbano B y las zonas 4 y 6.

La modificación presentada prevé un total de zonas verdes de 13.298 m², lo que supone una disminución de 3.602 m² respecto a las previsiones del Plan Parcial.

El número de viviendas que se prevé sea posible construir, para una superficie media construida por vivienda de 120 m², es de 230 viviendas, lo que a efectos del Reglamento de Planeamiento (18 m²/vivienda) equivale a 4194 m² de zona verde. Ello supone que de los 13.298 m² de zona verde previstos podemos considerar 9.104 m² como afectados al cumplimiento de los 5 m²/habitante fijados por el artículo 12-1-5 de la Ley del Suelo.

De esta forma tendríamos un total de 15.604 m² de zonas verdes afectadas al cumplimiento del artículo 12-1-5, y que corresponden a la suma de los 9.104 m² antes mencionados y de los 6.500 m² previstos como parque urbano por el Plan Parcial junto a la Iglesia. Con ello quedan garantizadas las zonas verdes para una población de 3.119 habitantes.

En la actualidad el número de habitantes censados en Fuenmayor es de 2.115, siendo el número de viviendas (entre construidas y en construcción) de 1.200, lo que arroja una relación entre habitantes y viviendas de 1,76 habitantes/vivienda.

En el nuevo suelo urbano se estima en 170 el número de nuevas viviendas destinadas a soportar crecimiento vegetativo y externo. Considerando una ocupación de 2 habitantes/vivienda, superior a la actualmente existente en el municipio, nos encontraríamos con un censo potencial de 2.915 habitantes, cifra inferior al tope previsto en el cálculo de zonas verdes.

8—3 USOS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Se señalan en el plano correspondiente y son los siguientes:

- Residencial
- Residencial unifamiliar viviendas pareadas
- Residencial unifamiliar vivienda aislada
- Usos complementarios de la vivienda 1
- Usos complementarios de la vivienda 2
- Verde público
- Verde privado
- Viario público
- Viario privado

8—4 NUMERO DE PLANTAS

Se señalan en el plano correspondiente y van desde la planta baja de los usos complementarios a la vivienda hasta el B+3 predominante en bastantes de los bloques.

En suelo residencial unifamiliar vivienda aislada, el número máximo de plantas es de B+1.

8—5 EDIFICABILIDAD

Se obtiene de la aplicación de las Ordenanzas y del número máximo de alturas graficadas en plano.

En el caso del suelo residencial unifamiliar vivienda aislada no se han marcado alturas en plano, aunque si en el apartado 8-4 del presente documento. En este suelo se define la edificabilidad máxima de la siguiente forma:

— **EDIFICABILIDAD EN SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA AISLADA:** Se prevé la construcción máxima de dos viviendas unifamiliares aisladas en cada una de las semimanzanas calificadas como suelo residencial unifamiliar vivienda aislada. La edificabilidad máxima es de 200 m² construidos/vivienda, lo que arroja un total máximo de 800 m².

8—6 ESQUEMA DE SERVICIOS

En el plano correspondiente se especifica la red de servicios a instalar.

Es preciso redactar un proyecto de urbanización cuyas características deberán ser las siguientes:

a) La pavimentación de la calzada se realizará mediante solera de hormigón armado Fck = 175 Kg/cm² sobre enchachado de 20 cm., todo ello rematado con 5 cm. de asfalto en caliente. Se colocarán rigolas de hormigón bruñido en los laterales y desagües a ambos lados de la calzada cada 30 m.

b) La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosa hidráulica o terrazo vibrado, rematado en bordillo de hormigón bicapa de cuarzo, todo ello sobre solera de hormigón Fck = 150 Kg/cm² de 15 cm. de espesor sobre enchachado de piedra de 15 cm.

c) Se colocará red de saneamiento mediante tubo de hormigón con junta

de goma y convenientemente asentado sobre solera. Se retacaran las juntas. Los pozos de registro llevarán tapa de fundición para servicio pesado. Se colocarán camaras de descarga.

d) La conducción de agua se realizará bajo aceras a ambos lados de la calzada en tubos de polietileno alta densidad 10 atmósferas, con uniones embridadas, desagües para vaciado de la red y ventosas, bocas de riego situadas en aceras con separación máxima 30 m. incluso desagües a bordillos, bocas de incendio en aceras con separación máxima 200 m. según N.B.E.-C.P.I. 82 . Red mallada con llaves de corte de compuerta en uniones con redes existentes y para independizar ramales, colocadas en pozos de registro con desagüe a la red de saneamiento.

e) Alumbrado público con luminarias cerradas.

Tendrán carácter de complementariedad todas las determinaciones en materia de servicios y urbanización se especifican en el vigente Plan General, y que no planteen contradicciones con lo aquí indicado.

8—7 ORDENANZAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

A efectos de exigencias de ventilación se consideran a los usos residencial, residencial unifamiliar viviendas pareadas y residencial unifamiliar vivienda aislada, incluidos en el uso de vivienda (artículo 45).

Se define como uso complementario de la vivienda 2 el de garaje privado y almacén privado, que puede darse en las traseras de las manzanas de vivienda unifamiliar apareada.

El uso complementario de la vivienda 1 es el que se produce en plantas bajas y/o en interiores de manzanas de uso residencial.

Las viviendas unifamiliares aisladas deberán retranquearse un mínimo de tres metros respecto a linderos con propiedad privada o pública.

Se aplicarán las Ordenanzas específicas del Plan General para el suelo urbano en todo lo que no contradigan lo anteriormente dicho. Quedan fuera de vigencia para este suelo las Ordenanzas del Plan Parcial.

9 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

9—1 INTRODUCCION

Se define como suelo urbanizable no programado A-4 el formado, por los polígonos A (en parte), F, I, J (en parte), K (en parte), según plano de clasificaciones. El uso predominante será residencial y la densidad máxima 50 viviendas/Ha.

En los planes parciales que se elaboren se mantendrá como contenido de la propiedad (es decir 90% del aprovechamiento medio) el que ya existía en el Plan Parcial 0,687659 m²/m².

En tanto no se redacte el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial, el régimen a aplicar a este suelo será el de suelo no urbanizable con riesgo de formación de núcleo de población según Normas Urbanísticas Regionales.

9—2 CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En el suelo urbanizable no programado los usos que se autorizan son los mismos que se permiten en el suelo urbanizable programado anteriormente descrito, mas los que fuesen precisos en aplicación de las normas contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. El resto de usos no comprendidos entre estos se consideran incompatibles.

La magnitud mínima en este suelo par redactar un P.A.U. es de 4 Ha.

Deberán preverse dentro del ámbito del P.A.U. zonas destinadas a parques urbanos públicos, en proporción no inferior a 5 m²/habitante y referido al total de la población prevista en el P.A.U. Esta reserva será independiente de los módulos mínimos especificados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y tendrá el carácter de Sistema General de espacios libres.

9—3 RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

En el suelo urbanizable no programado A-4 se define el riesgo de formación de núcleo de población de la siguiente forma:

— Existencia de vivienda unifamiliar a distancia de 150 m. de otra edificación cualquiera que sea su uso (medida entre cerramientos).

— Vivienda unifamiliar asentada en parcelas inferiores a 5.000 m² en suelos de regadío y 20.000 m² en suelos de secano (según plano del Plan Especial de La Rioja) y con los siguientes máximos.

PARCELA	S.CONTRUIDA	VOLUMEN MAXIMO
de 5.000 a 10.000 m ²	100 m ²	300 m ³
de 10.000 a 20.000 m ²	150 m ²	450 m ³
superior a 20.000 m ²	200 m ²	600 m ³

Se sobreentiende que la superficie construida incluye a los porches y se desarrolla en una sola planta.

— Falta de solución de vertidos controlados al menos mediante sistema de fosa septica que garantice los requisitos establecidos en el artículo 10 del Plan Especial.

— Tipología de construcción inadaptada o no integrada en el medio