

establecida en el Plan para el edificio del actual Hospital, si se mantiene éste.

**Artº 3.8.6. Planes Especiales de Reforma Interior nº 5 a nº 24**

Se propone la redacción de P.E.R.I. en los ámbitos señalados gráficamente con los objetivos siguientes:

- Conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo.
- Establecimiento de un proceso gradual y acompasado al ritmo temporal lento que requiere la amortización de las instalaciones existentes.
- Estudio de la ordenación adecuada, y señalamiento, en su caso, de las Unidades de Ejecución precisas.

Las condiciones que deben cumplir los P.E.R.I. expresados, son específicamente:

- La altura máxima (H), superficie edificable (ST) sobre rasante y aprovechamiento global (A) de cada P.E.R.I. (en los términos expresados para los P.E.R.I. anteriores), serán los especificados para cada caso en la documentación gráfica. El aprovechamiento se expresa en m<sup>2</sup>. de uso característico residencial.

- Se deberán prever los espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas necesarios, no siendo su superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación privada.

- Se deberá respetar el viario principal señalado en el Plan, sin perjuicio de completarlo con el secundario preciso.

- El plazo de ejecución de los P.E.R.I. será de 24 años.

En tanto no se apruebe definitivamente el P.E.R.I. correspondiente se establecen las siguientes medidas de tolerancia:

1. Las actividades industriales existentes no se considerarán fuera de ordenación, pudiendo realizar las ampliaciones precisas teniendo como límite las determinaciones que en cuanto a uso, edificabilidad, retranqueos, etc. establecía el Plan de 1985.

2. Para nuevas implantaciones de actividades no existentes se estará, en cuanto a Usos, a lo que determina este Plan para el uso "Almacenes-Exposición", mientras que en el resto de las determinaciones se estará a lo dispuesto en el Plan de 1985, incluso en lo referente a características dimensionales de las parcelas.

3. En todo caso, se respetarán los viales principales señalados en este Plan General.

En los P.E.R.I. lindantes con la Ctra. de Circunvalación se deberán prever las reservas de espacio suficientes para resolver las intersecciones y, en su caso, enlaces, entre las calles transversales en dirección Norte-Sur y la propia Ctra. de Circunvalación.

**CAPITULO IX. APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

**Artº 3.9.1. Areas de Reparto**

Las áreas de reparto en las que se divide el suelo urbano a efectos de cargas y beneficios, según se dispone en el artículo 30 de la Ley de Reforma, son los siguientes:

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE
A .....	363,3 Has.
B .....	24,6 Has.
C .....	24,0 Has.
D .....	48,8 Has.
E .....	318,0 Has.
F .....	54,9 Has.
G .....	85,0 Has.
H .....	12,8 Has.

Su delimitación queda reflejada en el juego de planos número 5 (Ordenanzas y Gestión del Suelo Urbano).

Se deben entender como no incluidas en dichas áreas los sistemas generales, asimismo señalados en el mencionado plano.

Su justificación se incluye en el apartado correspondiente de la Memoria.

**Artº 3.9.2. Usos y tipologías característicos de las áreas de reparto**

- De acuerdo con lo establecido en la Ley de Reforma, se considera uso característico de un área de reparto el que en ejecución del planeamiento previsto para la misma resultaría predominante en su superficie de techo edificable sobre los demás del área, una vez descontadas las dotaciones públicas.

Resultan los siguientes:

AREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO
A .....	Residencial
B .....	Residencial
C .....	Dotacional Privado
D .....	Residencial Aislada
E .....	Industrial
F .....	Residencial
G .....	Residencial
H .....	Residencial

- Los usos considerados son los privados dominantes de la zonificación recogida en el juego de planos 2 "Usos del suelo urbano", con las edificabilidades máximas permitidas por el planeamiento.

Las tipologías se consideran implícitas en la propia zonificación.

- En las áreas afectadas por Planes de Reforma Interior se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

a) En las que la operatividad del P.E.R.I. se pospone, aplicando entre tanto una ordenación fijada por el Plan, se calcula la edificabilidad con estos datos (Ferrocarril, Hospital de La Rioja).

b) En el resto de los casos, con las definiciones de usos y edificabilidad fijados por el propio Plan para los P.E.R.I.

**Artº 3.9.3. Coeficientes de ponderación relativa**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Reforma, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación relativa para cada área de reparto:

1. Areas de reparto: A, B, F y G.

Uso y tipología característico: Residencial.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial .....	1
Residencial abierta .....	1,15
Residencial aislada .....	1,35
Dotacional-residencial .....	1,15
Complementario vivienda .....	1
Comercial .....	1
Industrial .....	0,8
Bodegas .....	0,8
Almacén-exposición .....	0,85
Dotacional privado .....	0,8
Espacio libre privado .....	0,25

2. Area de reparto: C

Uso y tipología característico: Dotacional privado.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Dotacional privado .....	1

3. Area de reparto: D

Uso y tipología característico: Residencial aislada.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial .....	0,7407
Residencial abierta .....	0,8518
Residencial aislada .....	1
Comercial .....	0,7407
Dotacional privado .....	0,5926
Espacio libre privado .....	0,1852

4. Area de reparto: E.

Uso y tipología característico: Industrial.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial .....	1,25
Complementario vivienda .....	1,25
Comercial (grandes superficies) .....	1,875
Industrial .....	1
Dotacional privado .....	1
Espacio libre privado .....	0,3125

5. Area de reparto: H.

Uso y tipología característico: Residencial.

USO	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial .....	1

La justificación de los coeficientes empleados se encuentra en el punto correspondiente de la Memoria.

**Artº 3.9.4. Aprovechamiento lucrativo total de las áreas de reparto**

Se calcula sumando para cada área de reparto las superficies de techos edificables máximas correspondientes a cada zona, afectadas por el coeficiente de ponderación relativa correspondiente.

Se expresan en virtud del uso y tipología característico.

En el caso de las zonas libres privadas, la edificabilidad se sustituye por la superficie, habiéndose establecido los coeficientes de ponderación relativa con este criterio.

Los resultados son los siguientes: