

En el juego de planos "Clasificación del suelo" se establece un paralelismo entre ambas clasificaciones a efectos de normativa de protección y de riesgo de formación de núcleo de población, debiéndose aplicar los artículos correspondientes del suelo no urbanizable en los tipos homólogos de suelo urbanizable no programado.

— Como núcleo de población se considerará el definido para el suelo no urbanizable.

Artº 5.1.3. Áreas de suelo urbanizable no programado El suelo urbanizable no programado se divide en cinco áreas, señaladas en el plano N.U.2. "Áreas de suelo urbanizable no programado" a escala 1:10.000.

Los P.A.U. deberán abarcar una o varias áreas completas.

En los supuestos B y C del artículo anterior no será necesaria la actuación por áreas completas.

Artº 5.1.4. Subdivisión en sectores

Las áreas establecidas de suelo urbanizable no programado podrán subdividirse en sectores, a excepción del área A.2 (El Arco), dado su escaso tamaño. En las demás áreas, si se está en el supuesto A del artículo 5.1.2, el PAU podrá proponer una división en sectores siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

— El tamaño de los sectores será igual o superior a 10 Has.

— La conexión de los sectores con los sistemas generales, infraestructura primaria, accesos, etc. debe quedar garantizada.

Artº 5.1.5. Usos dominantes

Se establecen para las áreas usos alternativos que deberán definirse en el P.A.U. correspondiente o la nueva programación del Plan General.

En los casos de áreas que contengan sectores residenciales, deberán considerarse además de las reservas para espacios libres de acuerdo con los módulos mínimos fijados en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la I.S., superficie destinada a parques urbanos públicos con carácter de sistema general de espacios libres, y en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante en relación al total de la población prevista en el área. Estos espacios podrán recibir el tratamiento de sectores independientes dentro del área, o bien como zonas de sistemas generales incluidos dentro de los sectores.

Los usos dominantes y alternativos de las distintas áreas se determinan en el cuadro anexo.

Area	Superficie Has	Usos Dominantes	Usos Alternativos
A.1. (Río Isla)	35,3	Residencial Parque Urbano	Institucional
A.2. (El Arco)	19,8	Institucional Parque Urbano	—
A.3. (La Estrella Norte)	55,7	Residencial Parque Urbano	Institucional
A.4. (Los Lirios)	31,1	Enseñanza Univer- sitaria. Deportivo	Institucional Parque Urbano
A.5. (Sur)	106,6	Residencial Residencial aislada	—

Artº 5.1.6. Determinaciones de los P.A.U

Además de las determinaciones expresadas en el Artº 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, los P.A.U. deberán contemplar los siguientes aspectos:

— Cuadro de características de cada uno de los sectores en el que se expresará denominación, división en zonas, constando para cada una de ellas su superficie, uso dominante, aprovechamiento lucrativo expresado en m2t. del uso dominante y número de viviendas (esto último si se trata de una zona residencial), según las indicaciones del Artº 4.1.3. de estas Normas.

— El aprovechamiento lucrativo se fijará teniendo en cuenta un tope máximo de nº de viviendas por Ha x 160 : 10.000 m2t/m2s de uso residencial para el caso de sectores residenciales y de 0,7 m2t/m2s del uso dominante correspondiente para el resto.

— Se expresarán con los símbolos, notaciones y características del artículo 4.1.4. de estas normas los mandatos vinculantes a los redactores del planeamiento parcial, que deberán acomodarse a las indicaciones del Plan General, a las condiciones del concurso (si el programa se formula por ese procedimiento) y en general a las necesidades razonables para constituir unidades urbanísticas integradas tal como quedan definidas en el Artº 71 punto 2 del Reglamento de Planeamiento.

— La normativa de usos (dominante, compatibles, complementarios, etc.) reservas obligatorias, cómputo de aprovechamiento y edificabilidad, y altura máxima, será la establecida para el suelo urbanizable programado en los artículos 4.1.5. y siguientes.

— Los coeficientes de homogeneización y de ponderación relativa se ajustarán a lo establecido en el artículo 4.1.9.

— Se controlará la intensidad de los usos compatibles con el dominante mediante la normativa establecida en los artículos 4.3.1. en adelante.

— En cuanto a usos y elementos preexistentes, se estudiarán en el P.A.U. sus circunstancias, de acuerdo con los criterios establecidos para el suelo urbanizable programado en el artículo 4.3.5., determinándose para cada uno de ellos su incorporación, tolerancia o eliminación según se indica en el citado artículo.

— La propuesta del P.A.U., será coherente con lo establecido en el Plano "Imagen Futura", que deberá servir como guía general para la estructura orgánica que se proponga en el área.

Artº 5.1.7. Indicaciones específicas para las áreas de planeamiento

En los P.A.U. correspondientes deberán resolverse con soluciones técnicas correctas y suficientes los siguientes temas específicos para cada una de las áreas afectadas.

A.1. (Río Isla)

La redacción está condicionada a la adopción de una solución definitiva respecto al trazado del ferrocarril en ese tramo (soterramiento o mantenimiento en la actual rasante).

— Se realizará con un dimensionado adecuado un eje viario norte-sur que enlace el polígono de San Lázaro con carretera de El Cortijo y su prolongación hasta el Ebro de tal forma que permita una futura conexión con la otra orilla.

— Mantenimiento como zona verde de los antiguos depósitos de agua (Parque de los Enamorados).

— Garantía de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función de los usos planteados.

A.2. (El Arco)

— Resolución adecuada de los accesos en función del uso que se proponga.

— Elaboración de normativa que controle la posible incidencia visual de las futuras construcciones, sobre todo en las zonas más expuestas visualmente.

— Garantía previa de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función del uso que se plantea.

— Se calificará como parque urbano la zona aledaña al antiguo Camino de Entrena en cuantía suficiente para garantizar la continuidad de los espacios libres situados a lo largo del Camino de Santiago.

A.3. (La Estrella Norte)

La redacción está condicionada a la adopción de una solución definitiva respecto al trazado del ferrocarril en ese tramo (cubrimiento o mantenimiento en las condiciones actuales). La ejecución del planeamiento parcial será posterior o simultánea a la ejecución de la variante de la actual carretera de circunvalación, no pudiendo redactarse el P.A.U. hasta la redacción del proyecto de dicha variante.

— Tratamiento adecuado de la ribera del Iregua.

— Mantenimiento de la continuidad de Calleja Vieja.

— Enlace adecuado con el núcleo de La Estrella.

— Garantía de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función de los usos planteados.

A.4. (Los Lirios)

La redacción está condicionada a las necesidades específicas del Campus, siendo prioritaria la ocupación del suelo clasificado como urbano y como urbanizable programado.

Se respetará el arbolado de porte existente de interés, y se dará un tratamiento adecuado al contacto con la ribera del río Iregua.

A.5. (Sur)

— Se concentrarán las zonas de mayor densidad residencial en el borde norte del área, atendiendo especialmente los diseños que se planteen a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad.

— Se tendrá en cuenta en el diseño de los futuros sectores el Proyecto de Interceptor de Pluviales.

Artº 5.1.8. Aprovechamiento tipo en los P.A.U.

— El área abarcada por el Programa de Actuación Urbanística constituirá un área de reparto a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, que deberá ser fijado por aquel. A tal efecto se definirán los coeficientes de homogeneización para relacionar los usos predominantes en cada zona con el uso característico del área de reparto. Esta definición será coherente con la establecida en el artículo 4.2.2. (coeficientes de homogeneización en el suelo urbanizable programado).

Artº 5.1.9. Cesiones y compromisos

En los programas de Actuación Urbanística se fijarán, además de las determinaciones expresadas en el Artº 72 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos a ceder a la Administración, su grado de urbanización, plazos, compromisos en cuanto a mantenimiento, etc., al margen de las determinaciones de este tipo que son propias de los Planes Parciales.

Artº 5.1.10. Normas para la redacción de los Planes Parciales

Se aplicarán las del título IV, capítulo IV.

El régimen transitorio que se describe en el artículo 4.4.10. se entiende entrará en vigor a partir de la aprobación inicial del P.A.U. correspondiente, o de incorporación al suelo urbanizable programado por revisión del Programa de Actuación o del Plan General.

TITULO VI
NORMAS URBANISTICAS
DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE