

fichas de cada sector.

**Art.4.1.7.- Edificabilidad.**

1) Se adjudica a cada sector una edificabilidad máxima en metros cuadrados, que se debe interpretar como suma de las superficies de techo edificable de la totalidad de las construcciones del sector.

2) La edificabilidad a computar será.

1. Lo construido como uso dominante.

2. Lo construido como variante del uso dominante que no está incluido en otro grupo (p. ej.: reserva obligatoria).

3. Los usos compatibles con el dominante.

4. Los usos complementarios, afectados por un coeficiente 0,5 excepto los que se planteen como gestión pública, que quedarán afectados por un coeficiente 0,2.

5. La edificabilidad de las dotaciones de reserva obligatoria no computará, a excepción hecha de las que no sean de cesión, que computarán en lo que sobresalen los módulos mínimos. Quedarán afectadas por un coeficiente 0,2 aquellas que sean de gestión pública y por un coeficiente 0,5 las que sean de gestión privada.

**Art.4.1.8.- Altura máxima en sectores residenciales.**

Se establece una altura máxima de 10 mts.

**Art.4.1.9.- Altura máxima en sectores industriales.**

1) Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 10 mts.

2) Para pabellones y hangares, cubiertos, etc., se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 15 metros de altura.

**CAPITULO II.- CONTROL DE INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES.**

**Art.4.2.1.- Alcance.**

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos con anterioridad, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso, desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. .

Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en Ordenanzas Generales referente a ubicación de los usos.

**Art.4.2.2.- Limitaciones en sectores residenciales.**

1) **Uso Dominante:** En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, traseros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de viviendas.

2) **Variantes al Uso Dominante:** Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 10% de la edificabilidad total. No se consideran a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

3) **Usos Compatibles:** Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m2/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

4) **Usos Complementarios:** Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m2/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. .

5) **Reservas Obligatorias:** Las dotaciones de reserva obligatoria, definidas en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, han sido evaluadas para la totalidad del Suelo Apto para Urbanizar desarrollado en cuadro anexo, se determinan estas para cada uno de los Sectores definidos, según la correspondiente ficha.

**CUADRO DE RESERVAS OBLIGATORIAS**

SUELO EN EJECUCION

	AREAS LIBRES	CENTROS DOCENTES	PARQUES DEPORTIVOS	EQUIPAMIENTO SOCIAL
IR-10	18.933	---	2.208	1.104

SUELO APTO PARA URBANIZAR

	AREAS LIBRES	CENTROS DOCENTES	PARQUES DEPORTIVOS	EQUIPAMIENTO SOCIAL
R1	4.000	---	---	300
R2	5.000	12.000	7.000	---
R3	3.500	---	---	300
R4	6.500	---	---	500
R5	3.000	---	---	250
R6	5.000	---	---	450
R7	2.500	---	---	1.000
R8	13.000	7.000	---	1.650
R9	20.000	---	---	4.000

**Art.4.2.3.- Limitaciones en sectores industriales.**

1) **Uso Dominante:** Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

2) **Variantes al Uso Dominante:** No hay limitación para las variantes del uso dominante.

3) **Usos compatibles:** Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

4) **Usos Complementarios:** Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m2. se podrán permitir dos viviendas.

**Art.4.2.4.- Usos y elementos preexistentes.**

1) Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un sector de suelo urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios: .

a) Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten supervisión por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las Actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A. Actividades que no admiten un régimen de tolerancia. Deberán desaparecer con la ejecución del correspondiente polígono de actuación.

Caso B. Actividades que admiten un régimen de tolerancia. Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

b) Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del .

Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

2) En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento que computará en el global del sector con los criterios ya expuestos en función de ser considerado como uso dominante, compatible con el mismo, complementario o dotación pública de reserva.

**Art.4.2.5.- Catálogo de sectores de planeamiento.**

**SECTOR.- R-1**

**SUPERFICIE APROXIMADA.- 28.388 m2**

**USO DOMINANTE.- Residencial**

**DENSIDAD VIVIENDAS POR HECTAREA.- 35 viv./ha**

**EDIFICABILIDAD EN M2/M2.- 0,5 m2/m2**

**NUMERO DE VIVIENDAS.- 99,36 viv.**

**EDIFICABILIDAD TOTAL.- 14.194,00 m2**

**DOTACION DE SISTEMAS DE ESPACIOS**

**LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.- 4.000 m2**

**DOTACION DE CENTROS DOCENTES.- Acumulada en Sector R-2**

**DOTACION EN PARQUE DEPORTIVO.- Acumulada en Sector R-2**

**DOTACION EN EQUIPAMIENTO SOCIAL.- 300 m2**

**OBSERVACIONES A CONSIDERAR.-** Se resolverá dentro del sector la conexión con la carretera de Logroño, según las indicaciones del Servicio de Carreteras, canalizando todos los accesos por la vía de servicio a desarrollar a lo largo de toda la circunvalación.

Los viarios señalados por el plano de Alineaciones (plano 3) se respetarán como esquemas mínimos necesarios para conexión con la estructura viaria del núcleo urbano, pero su estricta definición corresponderá al desarrollo del plan parcial.

**SISTEMA DE EJECUCION.- Compensación**

**PLAZO DE EJECUCION.- 6 años**

**APROVECHAMIENTO TIPO.-** El que se deriva de esta ficha aplicada a su propio sector. .

**SECTOR.- R-2**

**SUPERFICIE APROXIMADA.- 153.544 m2**

**USO DOMINANTE.- Residencial**

**DENSIDAD VIVIENDAS POR HECTAREA.- 35 viv./ha**

**EDIFICABILIDAD EN M2/M2.- 0,5 m2/m2**

**NUMERO DE VIVIENDAS.- 500 viv.**

**EDIFICABILIDAD TOTAL.- 76.772,00 m2**

**DOTACION DE SISTEMAS DE ESPACIOS**

**LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS.- 5.000 m2 el resto acumulado en otros sectores**

**DOTACION DE CENTROS DOCENTES.- 12.000 m2**

**DOTACION EN PARQUE DEPORTIVO.- 7.000 m2**

**DOTACION EN EQUIPAMIENTO SOCIAL.- Acumulado en otros sectores**

**OBSERVACIONES A CONSIDERAR.-** Se localizará una banda de circulación paralela a la carretera de circunvalación resolviéndose su encuentro central con dicha vía, diseñando un nudo que contenga las correspondientes zonas de espera e incorporación. .

Se resolverán dentro del sector todos los accesos por la vía de servicio a desarrollar a lo largo de toda la circunvalación.

Se situarán las zonas docentes y deportivas como ampliación de las dotaciones