

el pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente para su aprobación definitiva, previa aprobación inicial y provisional por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ezcaray, una vez expuesto al público por un periodo no inferior a quince días hábiles.

DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se delimitan cuatro Zonas de Suelo Apto para Urbanizar, coincidentes con cuatro Areas de Reparto.

A efectos de lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo, así como en el Reglamento de Planeamiento y anexos, referido al cómputo de cesiones obligatorias, tanto para zonas verdes como para otras reservas propias de cada sector, se toma como base la superficie total del mismo. Las cesiones de zonas verdes y usos dotacionales se localizarán de manera que sean agrupables las derivadas de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible. Además cada Unidad de Ejecución tendrá que desarrollar y urbanizar los viales que se encuentran marcados, que sirven de enlace entre ellos y son vinculantes, así como sus conexiones con otros viales existentes o previstos por cada Plan Parcial y atendiendo a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

ARTICULO 47 - Aprovechamiento urbanístico.

El Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de apropiación por los particulares será el 85% del Aprovechamiento Tipo resultante en cada Area de Reparto. El 15% restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento y se localizará de manera que sea agrupable el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.

Los diferentes parámetros de cada zona se definen en la ficha correspondiente.

Ficha Zona A.

La delimitación y clasificación de la Zona E es la del Sector R3 de las anteriores Normas Subsidiarias.

— Situación: Al Sur de la Ermita de Santa Bárbara, en la llamada "Dehesa de Ezcaray".

— Límites: Norte, carretera de acceso a Santa Bárbara y camino del río Oja; Este, acequia Molinar; Sur, barranco Boqueiza; Oeste, camino hacia Santa Bárbara.

— Superficie total aproximada: 14,8 Has. de uso residencial.

— Calificación: Recreativo y residencial.

— Uso característico: Residencial A.3.

— Uso complementario: Recreativo.

— Superficie máxima a urbanizar para uso residencial: 14,8 Has.

— Usos compatibles: complementario en zona verde privada, dotacional privado y espacio libre privado.

— Edificabilidad máxima: 0,48 m²/m². sobre la superficie máxima a urbanizar para uso residencial (14,8 Has.).

— Número máximo de plantas: PB + 2.

— Número máximo de viviendas: 500.

— Area de reparto: la totalidad de la zona.

— Aprovechamiento tipo: 0,51 m² de uso y tipología característicos por cada m² de la superficie máxima a urbanizar para uso residencial (14,8 Has.).

— Aprovechamiento máximo: 75.000 m².

— Sectorización: un único sector.

— Instrumentos de desarrollo: Plan Parcial, que incluirá estudio de impacto ambiental, y Proyecto de Urbanización.

— Gestión: Sistema de Compensación.

— Localización de las dotaciones y del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:

en una única parcela situada en el extremo norte, junto a la carretera de acceso a Santa Bárbara y el camino del río Oja.

— Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 6 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.

— Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característicos y los restantes a los efectos de lo dispuesto en el Art. 95 del TR de la Ley del Suelo.

Residencial densidad baja A.3	1
Complementario en zona verde privada	0,545454
Dotacional privado	0,545454
Espacio libre privado	0,045454

Observaciones:

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector deberá contemplar en su diseño y ejecución el enlace del Camino a la Ermita de Santa Bárbara, por el que se accederá a dicho Sector, así como la adaptación de dicho camino al tráfico que sea previsto. Para la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Ficha Zona B.

— Situación: Al noroeste del suelo urbano.

— Límites: Norte, límite del suelo urbano industrial; Este, suelo urbano; Sur, carretera a Zorraquín; Oeste, suelo No Urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.

— Superficie total: 228.730 m².

- Calificación: Residencial.
- Uso característico: Residencial A.2.
- Usos compatibles: residencial A.3., residencial genérico A.1., complementario en zona verde privada, comercial y de oficina, edificio comercial, dotacional privado y espacio libre privado.
- El uso residencial genérico A.1. no podrá consumir más del 30% de la edificabilidad correspondiente a cada sector.
- Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m².
- Número máximo de plantas: B + 3.
- Area de reparto: la totalidad de la zona.
- Aprovechamiento tipo: 0,50 m² de uso y tipología característicos por cada m² del área de reparto.
- Sectorización: mínima superficie del sector 25.000 m². La delimitación del sector no dejará superficies marginales en la zona, garantizará la continuidad de los viales y la conexión de los servicios con los existentes.
- Instrumento de desarrollo: Delimitación del sector, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Gestión: Sistema de Compensación.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 8 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.
- Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característicos y los restantes a los efectos de lo dispuesto en el Art. 95 del TR de la Ley del Suelo.

Residencial densidad media A.2	1
Residencial densidad baja A.3	1,294118
Residencial genérico A.1	0,823529
Complementario en zona verde privada	0,705882
Comercial y de oficina	0,823529
Edificio comercial C.3	0,941176
Dotacional privado	0,705882
Espacio libre privado	0,058823

Observaciones:

Existe una franja de afección de carretera local, según la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/91 de 7 de Marzo, así como enlaces y accesos a la misma, por lo que se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras previa a la aprobación de cada Plan Parcial que este afectado.

Ficha Zona C.

— Situación: al oeste del suelo urbano.

— Límites: Norte, carretera a Zorraquín; Este, casco urbano Sur y Oeste, suelo No Urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.

— Superficie total: 60.210 m².

— Calificación: Residencial.

— Uso característico: Residencial A.2.

— Usos compatibles: residencial A.3., residencial genérico A.1., complementario en zona verde privada, comercial y de oficina, edificio comercial, dotacional privado y espacio libre privado.

— El uso residencial genérico A.1. no podrá consumir más del 20% de la edificabilidad correspondiente a cada sector.

— Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m².

— Número máximo de plantas: B + 2.

— Area de reparto: la totalidad de la zona.

— Aprovechamiento tipo: 0,5 m² de uso y tipología característicos por cada m² del área de reparto.

— Sectorización: mínima superficie del sector 25.000 m². La delimitación del sector no dejará superficies marginales en la zona, garantizará la continuidad de los viales y la conexión de los servicios con los existentes.

— Instrumento de desarrollo: Delimitación del sector, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

— Gestión: Sistema de Compensación.

— Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 8 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.

— Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característicos y los restantes a los efectos de lo dispuesto en el Art. 95 del TR de la Ley del Suelo.

Residencial densidad media A.2	1
Residencial densidad baja A.3	1,294118
Residencial genérico A.1	0,823529
Complementario en zona verde privada	0,705882
Comercial y de oficina	0,823529
Edificio comercial C.3	0,941176
Dotacional privado	0,705882
Espacio libre privado	0,058823

Observaciones:

Existe una franja de afección de carretera local, según la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/91 de 7 de Marzo, así como enlaces y accesos a la misma, por lo que se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras previa a la aprobación de cada Plan Parcial que este afectado.