

- b) Se cuantificará el aprovechamiento de cada polígono.
- c) Se delimitarán los polígonos, reflejando, exactamente, las obligaciones de urbanización parcial de cada uno de ellos.
- d) Se constituirá aval por valor del 6 % de la obra de urbanización a realizar.
- e) Se determinará la ubicación de 15 % del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.
- f) Cada polígono tendrá su propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el Documento General de Ordenación.
- g) La ordenación general señalada en el apartado a) se tramitará ante 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 Casalarreina, una vez expuesto al público durante un período no inferior a quince días hábiles.

Formación de un expediente para su tramitación, conteniendo la descripción y justificación de los anteriores requisitos.

Para cada subsector, se ha formado una ficha de características, si bien es menester precisar dos cuestiones en relación con las mismas.

En primer lugar, a efectos de aplicación de la densidad en viviendas por hectárea, y de la edificabilidad máxima, la superficie computable será la especificada en las fichas de características, aunque la superficie medida realmente sea superior o inferior. Hay que tener en cuenta que se trata de una superficie bruta, superior, normalmente, a la correspondiente a la suma de las propiedades del polígono.

La segunda cuestión se refiere a las reservas mínimas a establecer en los Planes Parciales para las dotaciones complementarias. Ocurre, al respecto, que el Reglamento de Planeamiento (en particular, su Anexo), establece unos estándares para que los Planes Parciales Residenciales o Industriales reserven terrenos para usos Escolares, Deportivos, Zonas verdes, etc.

La aparente racionalidad del sistema ocasiona, en muchos casos, un efecto indeseado que hay que atajar.

En efecto, supongamos el caso de un municipio de 2.000 habitantes (permanentes). Como es lógico, existe un Grupo Escolar único, a veces, incluso están en él concentrados los escolares de varios municipios; igualmente, existe un solo recinto para piscinas y zona deportiva, a veces, separado, está el frontón -no es frecuente tener más de dos emplazamientos-; lo mismo puede decirse de las dotaciones socio-culturales; incluso, tampoco es frecuente que en pequeños municipios haya una gran dispersión de las zonas verdes.

El panorama aún se complica más cuando el municipio tiene una fuerte componente de población estacional (caso de Casalarreina), pues esta población no requiere centros escolares, pero sí unas buenas instalaciones deportivas.

Sin embargo, si nos atenemos literalmente a los estándares del Anexo del R.P., obtendríamos una pléyade de minúsculos terrenos de uso escolar, deportivo, zonas verdes, socio-culturales, etc., insuficientes, por sí solos, para contener un equipamiento digno.

Si atendemos a los tamaños mínimos, ello nos obligaría a señalar superficie de los subsectores por encima de lo que aconseja la prudencia y la propia operatividad y viabilidad de la promoción de esa clase de suelo.

Así pues, es necesario buscar una solución imaginativa para resolver este dilema. En principio, parece apropiada una globalización de los requerimientos en materia de equipamiento, para lo cual el Sector se descompone en Subsectores, que son la unidad básica de ejecución, quedando aquél como unidad básica del S.A.P.U. para el reparto de cargas y beneficios.

De esta forma, se obtiene una superficie total a destinar para dotaciones complementarias, superior, incluso, a la que se obtendría por efecto de adición de las parciales (ello gracias a la progresividad de los estándares en relación con el número de viviendas).

Una vez obtenido el total, se asignará a cada subsector o polígono unas determinadas dotaciones, con el tamaño adecuado, procurando repartirlas de forma que sea aproximadamente equitativa la carga.

En el caso de Casalarreina, tenemos Suelo Apto para Urbanizar de Uso Dominante Residencial, con una superficie total de 413.520 m²., y de Uso Dominante Industrial, con una superficie total de 168.000 m²..

Resultan, pues, a una densidad de 20 viviendas por Ha., un total de 826 viviendas, y, aplicando el Anexo del Reglamento de Planeamiento, habría que reservar las siguientes superficies:

. Sistema de espacios libres:	
826 Viv. x 21 m ² ./Viv.	17.346 m ² .
o el 10 % de la superficie	41.352 m ² .
(se adopta esta última cifra, por ser la mayor).	
. Centros Docentes (correspondientes a una Udad. Integrada):	
826 Viv. x 12 m ² ./Viv.	9.912 m ² .
Se estará a lo señalado en el Art. 9.3 del Anexo R.P.; es decir, 12.000 m ² . Servicios de interés público o social (correspondientes a una Unidad Integrada):	
Deportivo: 826 Viv. x 6 m ² ./Viv. =	4.956 m ² .
Social: 826 Viv. x 4 m ² ./Viv. =	3.304 m ² .t
Comercial: 826 Viv. x 2 m ² ./Viv. =	1.652 m ² .t
Para estos dos últimos, se reservará una parcela de 6.608 m ² y otra de 3.304 m ² ., respectivamente.	

Una vez halladas estas superficies globales, se deben repartir adecuadamente, ubicándolas en los sitios más apropiados; así el Centro Social deberá situarse lo más céntricamente posible; el Centro Escolar puede ubicarse, por el contrario, alejado del actual, dada la imposibilidad de lograr

la deseable colindancia.

Las áreas libres pueden repartirse más y servir como compensadoras, a los efectos de una adecuada distribución de cargas.

El resultado de todos estos mecanismos se refleja en las siguientes fichas de características y en el cuadro resumen del Suelo Apto para Urbanizar.

- 01. Subsector: R.1
- 02. Superficie: 174.040 m²
- 03. Uso Dominante: Residencial
- 04. Densidad en viviendas por hectárea: 20 Viv./Ha.
- 05. Edificabilidad (coincide con el aprovechamiento tipo): 0'3 m²t/m².s
- 06. N° total de viviendas: 348 viviendas
- 07. Edificabilidad total: 52.212 m²t
- 08. Dotación en sistema de espacios libres de uso y dominio públicos: 18.800 m²
- 09. Dotación en Centros Docentes: Acumulada en Subsector R.2
- 10. Dotación en Parque Deportivo: Acumulada en Subsector R.4
- 11. Dotación en Equipamiento Social: 6.608 m².s y 3.304 m².t
- 12. Dotación en Equipamiento Comercial: 3.304 m².s y 1.652 m².t
- 13. Observaciones: Las dotaciones de espacios libres, equipamiento social, y equipamiento comercial, se situarán en zona próxima a suelo urbano. El equipamiento social deberá acoger, como mínimo, usos administrativos y sanitarios.

- 01. Subsector: R.2
- 02. Superficie: 118.160 m²
- 03. Uso Dominante: Residencial
- 04. Densidad en viviendas por hectárea: 20 Viv./Ha.
- 05. Edificabilidad (coincide con el aprovechamiento tipo): 0'3 m²t/m².s
- 06. N° total de viviendas: 236 viviendas
- 07. Edificabilidad total: 35.448 m²t
- 08. Dotación en sistema de espacios libres de uso y dominio públicos: 7.493 m²
- 09. Dotación en Centros Docentes: 12.000 m²
- 10. Dotación en Parque Deportivo: Acumulada en Subsector R.4
- 11. Dotación en Equipmto. Social: Acumulada en Subsector R.1
- 12. Observaciones: Las dotaciones de espacios libres y escolar, deberán situarse en la zona más inmediata al Suelo Urbano.

- 01. Subsector: R.3
- 02. Superficie: 19.000 m²
- 03. Uso Dominante: Residencial
- 04. Densidad en viviendas por hectárea: 20 Viv./Ha.
- 05. Edificabilidad (coincide con el aprovechamiento tipo): 0'3 m²t/m².s
- 06. N° total de viviendas: 38 viviendas
- 07. Edificabilidad total: 5.700 m²t
- 08. Dotación en sistema de espacios libres de uso y dominio públicos: 3.135 m²
- 09. Dotación en Centros Docentes: Acumulada en Subsector R.2
- 10. Dotación en Parque Deportivo: Acumulada en Subsector R.4
- 11. Dotación en Equipmto. Social: Acumulada en Subsector R.1
- 12. Observaciones:

- 01. Subsector: R.4
- 02. Superficie: 40.320 m²
- 03. Uso Dominante: Residencial
- 04. Densidad en viviendas por hectárea: 20 Viv./Ha.
- 05. Edificabilidad (coincide con el aprovechamiento tipo): 0'3 m²t/m².s
- 06. N° total de viviendas: 80 viviendas
- 07. Edificabilidad total: 12.096 m²t
- 08. Dotación en sistema de espacios libres de uso y dominio públicos: 1.696 m²
- 09. Dotación en Centros Docentes: Acumulada en Subsector R.2
- 10. Dotación en Parque Deportivo: 4.956 m²
- 11. Dotación en Equipmto. Social: Acumulada en Subsector R.1
- 12. Observaciones: Las dotaciones de Zonas Verdes y Zona Deportiva deberán situarse juntas.

- 01. Subsector: R.5
- 02. Superficie: 62.000 m²
- 03. Uso Dominante: Residencial
- 04. Densidad en viviendas por hectárea: 20 Viv./Ha.
- 05. Edificabilidad (coincide con el aprovechamiento tipo): 0'3 m²t/m².s
- 06. N° total de viviendas: 124 viviendas
- 07. Edificabilidad total: 18.600 m²t
- 08. Dotación en sistema de espacios libres de uso y dominio públicos: 10.228 m²
- 09. Dotación en Centros Docentes: Acumulada en Subsector R.2
- 10. Dotación en Parque Deportivo: Acumulada en Subsector R.4
- 11. Dotación en Equipmto. Social: Acumulada en Subsector R.1
- 12. Observaciones:

- 01. Subsector: I.6
- 02. Superficie: 168.000 m²
- 03. Uso Dominante: Industrial
- 04. Edificabilidad (coincide con el aprovechamiento tipo): 0'6 m²t/m².s