

Plazas de aparcamiento: 1/100m2 edif

4.1.— Usos del Suelo urbano

USOS

CARACTERISTICOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
COMPATIBLES: TERCIARIOS Y COMERCIAL
COMPLEMENTARIOS: Z. VERDES Y DOTACIONALES
PROHIBIDOS LOS RESTANTES.

VOLUMEN

PARCELA MINIMA: 400 m2

PARCELA MAXIMA: No existe.

POSICION EDIFICACIONES

RETRANQUEOS: Viales 2m, si estan afectos por la Ley de Carreteras

18 m

ALINEACIONES: Se definirá en planos.

OCUPACION

COEFICIENTE OCUPACION: 40%.

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD: 0,3 M2/M2 Sector

DENSIDAD: 14 viv/ha.

TIPOLOGIA

Viviendas aisladas, pareadas o colectiva.

Edificios exentos para equipamiento dotacional.

ALTURA MAXIMA

PLANTAS: pb + 1 y pb + 2. en 0,7 % sup Sector.

2.1.— Residencial unifamiliar y residencial colectiva

Definición:

Podrán ser unifamiliares aisladas o pareadas o colectiva en las condiciones antes mencionadas.

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar:

Superficie mínima de parcela 400 m2

Frente mínimo de parcela 16 m.

Altura máxima en nº de plantas. Baja más una (B + 1)

Altura mínima en nº de plantas. Una planta

Altura máxima en metros. 7,5 m.

Retranqueo:

Vivienda aislada o pareada: 2m.a viales interiores, 18 m a la Red de Carreteras.

Vuelo máximo: 1 m. Se permiten vuelos en toda la longitud de la fachada, siempre que su altura sea superior a 3 m.

Entrecubierta:

Se permite el uso de entrecubierta como complementario a la vivienda, no computará como edificabilidad si la pendiente es continua e inferior al 40%, y su altura superior es inferior a 3m.

Pendiente máxima de cubierta. 40%.

Paramento vertical arranque de cubierta de altura máxima 90 cm.

Alturas:

Alturas libres de planta vivienda, mínimo 2,55, máximo 3.20 m.

En la superficie de la parcela no edificada únicamente se permitirá ocupar un 10%, y esta construcción tendrá una altura de 2,30 m. y su uso será el de servicio auxiliar de la vivienda por lo que no podrá destinarse a piezas habitables.

Las partes no edificadas de las parcelas deberán ajardinarse.

Condiciones de uso:

— Usos permitidos. Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

— Usos tolerados. Se permiten los terciarios y comercial, entendiéndose como tales los definidos así en el apartado 4.1.3.3. de las Normas Subsidiarias de Nalda.

— Usos prohibidos. Los restantes.

Tipología edificatoria: Vivienda colectiva

Superficie mínima de parcela 500 m2.

Altura máxima en nº de plantas.

Baja más dos. (B + 2)

La planta baja tendrá uso dotacional con carácter de equipamiento de cesión.

Altura máxima en metros 10.5 m.

Retranqueo. A viales de tráfico rodado 3m. en planta baja deberá tener soportal

Se dejarán pasos peatonales

Vuelos. Vuelo máximo 1 m

Se permiten vuelos en toda la longitud de la fachada.

Condiciones de uso:

— Usos permitidos

Vivienda colectiva, excepto en planta baja.

— Usos tolerados

Se permiten los terciarios y comercial, entendiéndose como tales los definidos así en las Normas Subsidiarias de Nalda.

— Usos prohibidos

Los restantes.

3.— FICHA PARTICULAR DEL SECTOR DE ACTUACION DE VALLE DE SAN GREGORIO.

SECTOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE VALLE SAN GREGORIO.

1. Descripción y delimitación.

Se emplaza en el margen occidental de la ctra. N-111 de Soria a Pamplona, pudiéndose dividir a efectos de su descripción y delimitación en dos partes. La zona más occidental, tiene como límite el Camino de "la Dehesa" y la división del término municipal con el de Sorzano. Su forma es triangular aproximadamente y su situación está limitada, al este, por el entronque de las carreteras LR-137 de Logroño a Entrena, y la carretera LR-341, de Logroño a Sorzano, ambas carreteras se separan en el vértice inferior de la finca, limitándola, la primera por el sur-sudeste y la segunda por el nor-nordeste, por el Oeste el Camino de La Dehesa marca el límite. La finca está atravesada por la Cañada de Los Callejones.

Por su parte, la zona más meridional y situada topográficamente en una explanada que domina el valle se separa de la carretera en su límite más próximo oriental unos doscientos treinta metros como media, desarrollándose en franja alargada entre los caminos de Conejeras que conforma el límite occidental y el camino de los Postes entre los que existe una distancia media de unos doscientos metros, estando limitado meridionalmente por la carretera de Sorzano y llegando hasta las proximidades de la finca La Red en una magnitud media de unos mil cuatrocientos metros.

2. Iniciativa Privada.

3. Instrumentos de planeamiento

Plan Parcial del sector completo.

La dimensión mínima a efectos de determinación del polígono o unidad de actuación, será de (5) cinco Has, utilizando como límites, la red viaria que se fija para el sector en los planos.

4. Sistema de actuación.

El sistema de actuación aplicable es el sistema de Compensación.

A criterio del Ayuntamiento por motivos de incumplimiento del programa de actuación fijado en el Plan Parcial o de otro tipo, podrá cambiar el sistema de actuación a efectos del logro de los objetivos de ejecución y finalización del proceso urbanístico en la zona.

5. Instrumentos de gestión.

Los instrumentos correspondientes al sistema de compensación son la formación de la Junta de Compensación mediante la aprobación del proyecto de BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION Y EL PROYECTO DE COMPENSACION.

6. Instrumentos de ejecución.

El instrumento de ejecución de la Urbanización es el Proyecto o Proyectos de Urbanización del sector ajustado a las condiciones que determine el Plan Parcial correspondiente y a los criterios de poligonización que establezca.

7. Condicionantes de la estructura general.

El condicionante fundamental de la estructura general es la ejecución del sistema general de infraestructura del sector. Con el fin de facilitar el proceso de planeamiento el artículo 3.5.1.5. admite la redacción del proyecto de ejecución de dicha infraestructura básica primaria, que se refleja además en los planos de clasificación del suelo 1.1. y 1.2. en delimitación de una franja de protección de infraestructuras, indicadas como red de alcantarillado pública del sector de segunda residencia.

El desarrollo del Plan Parcial tendrá un único acceso por la carretera LR-341 con carril de deceleración desde la intersección con la carretera LR-137.

La depuradora de aguas a determinar en el proyecto de ejecución de la Urbanización o de las Infraestructuras básicas deberá ser capaz de depurar las aguas procedentes de cotas superiores. El otro condicionante fundamental es la obtención de un parque de recreo y deportivo adecuado al tipo de sector, a determinar en el Plan Parcial.

8. Condicionantes de sistema interior.

Las dotaciones a fijar en Plan Parcial deberán cumplir los requisitos mínimos que fija el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y su anexo de Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales, debiéndose adaptar al contenido del Anexo 4. Previsiones mínimas para Centros y servicios de interés público de las Normas Urbanísticas Regionales de la Rioja, así como a las determinaciones y especificaciones de la Normativa Urbanística contenida en las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento.

9.— Condiciones de parcela neta mínima.

La parcela neta mínima deberá cumplir las siguientes dimensiones:

superficie mínima. 400 mts2.

frente mínimo de parcela. 16 mts

10. Condiciones de volumen

10.1. Ocupación máxima 40%