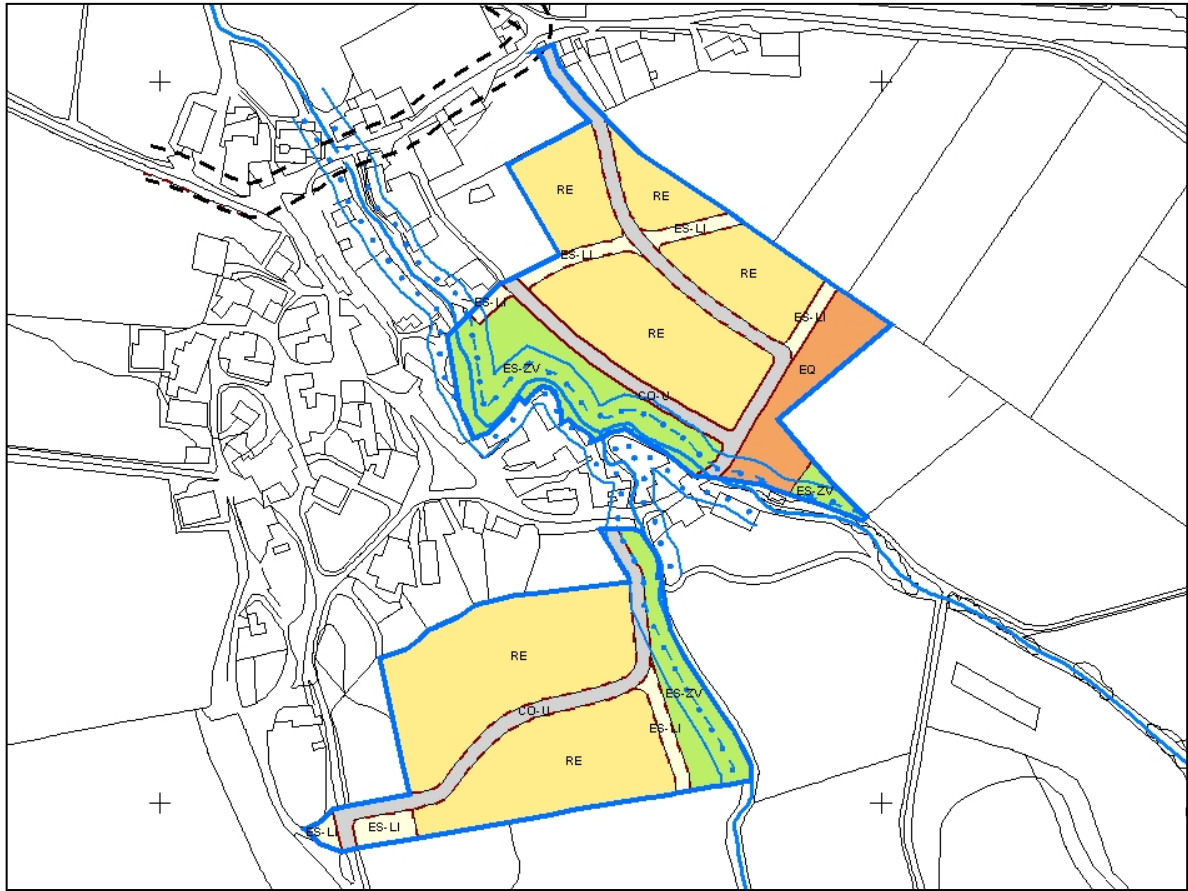


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-22

S-22 ABERÁSTURI



CALIF. GLOBALES	Residencial 100 %
CALIF.REPRESENTATIVA	Residencial (Ciudad Jardín)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	79.031 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	45.128 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	37.928 m ² c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA	0,3200 m ² c/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	P Parcial, PAU, Proy de Reparcelación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Concertación o Agente Urbanizador
INICIATIVA	Privada
PLAZO	4 años

SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR -22

S-22 ABERASTURI

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/EDIFICABILIDAD					
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUP. m ²	CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERF. m ²	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN/(REFERENCIA)	EDIF. No lucrat.		E. URBANÍSTICA m ² t		Nº VIV
						S rasante	B rasante	S rasante	B rasante	
Suelo Urbanizable	Residencial	79.031	Residencial (ELM) y R. Unifamiliar (R.U.) y R. Colectiva (R.C.) Equipamiento Privado Equipamiento Zona Verde/E.L. V.Local	44.730 1.231 4.830 14.250 13.990	(OR 9) y (OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva y (OR 7) Ciudad Jardín Mixta	1 1	4.800 2.400	⁽¹⁾ 24.059 1.231	⁽³⁾ 12.030 608	67
TOTAL		79.031					4.800 2.400	25.290 12.638	12.638	67

EDIFICABILIDAD BRUTA 45.128 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 25.290 m²c
Bajo rasante 12.638 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
37.928 m²c

AREA DE REPARTO: AR 22
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, en parcelas OR 7 podrá destinarse a uso residencial como máximo el 70%, y el % restante, a usos compatibles.
(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis
(3) La edificabilidad bajo rasante tan sólo podrá destinarse a uso de aparcamiento y trasteros. Se ejecutará dentro de la huella de la edificabilidad sobre rasante e irá ligado al número de viviendas que se ejecuten en el uso residencial, y a la ocupación en los otros usos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Los coeficientes de homogeneización serán objeto del Planeamiento de Desarrollo
Uso característico del Sector: Residencial Colectiva (Ciudad Jardín Mixta)

SUELO URBANIZABLE

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-22****S-22 ABERÁSTURI****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el este y sur del núcleo urbano de Aberasturi integrando y relacionando la zona de equipamiento existente y el entorno del río.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado de los márgenes del río, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebra la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios en conexión con los existentes en los puntos trascendentales, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización y recuperación del entorno de los ríos. Incluso con la realización de una pasarela peatonal, en continuación del espacio libre planteado, que conecte el nuevo crecimiento este con el núcleo urbano existente.

Viarios transversales peatonales, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de la zona con viviendas adosadas, colectivas tipo ciudad jardín y unifamiliares aisladas de pequeña escala.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR 9, OR 8 y OR 7.

GRADO DE VINCULACIÓN:

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y los sistemas locales considerados en la documentación gráfica. En concreto las conexiones del nuevo viario local con el existente y la localización de las zonas verdes junto a los cursos de agua.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística serán vinculantes, pudiendo traspasar la edificabilidad entre tipologías en una cuantía del 5%. Tan sólo podrán modificarse la edificabilidad urbanística total, como resultado de diferencias en la superficie del Sector tras un levantamiento topográfico reconocido por los Servicios Municipales. Las unidades edificatorias son indicativas, y si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece como referencia relativa.

Respecto de la superficie mínima de las parcelas existentes, se permite un margen del 15% respecto de la parcela mínima establecida en la correspondiente ordenanza de referencia.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas locales e infraestructuras necesarias, y en cualquier caso, las derivadas de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y el Reglamento de Planeamiento vigente. Dentro de estas cesiones se incluyen aquellas que pudieran ser necesarias para la instalación de infraestructuras comunitarias para la entidad.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización, se tendrá especial cuidado en la configuración de los márgenes fluviales, se incluye la realización de la pasarela peatonal. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

