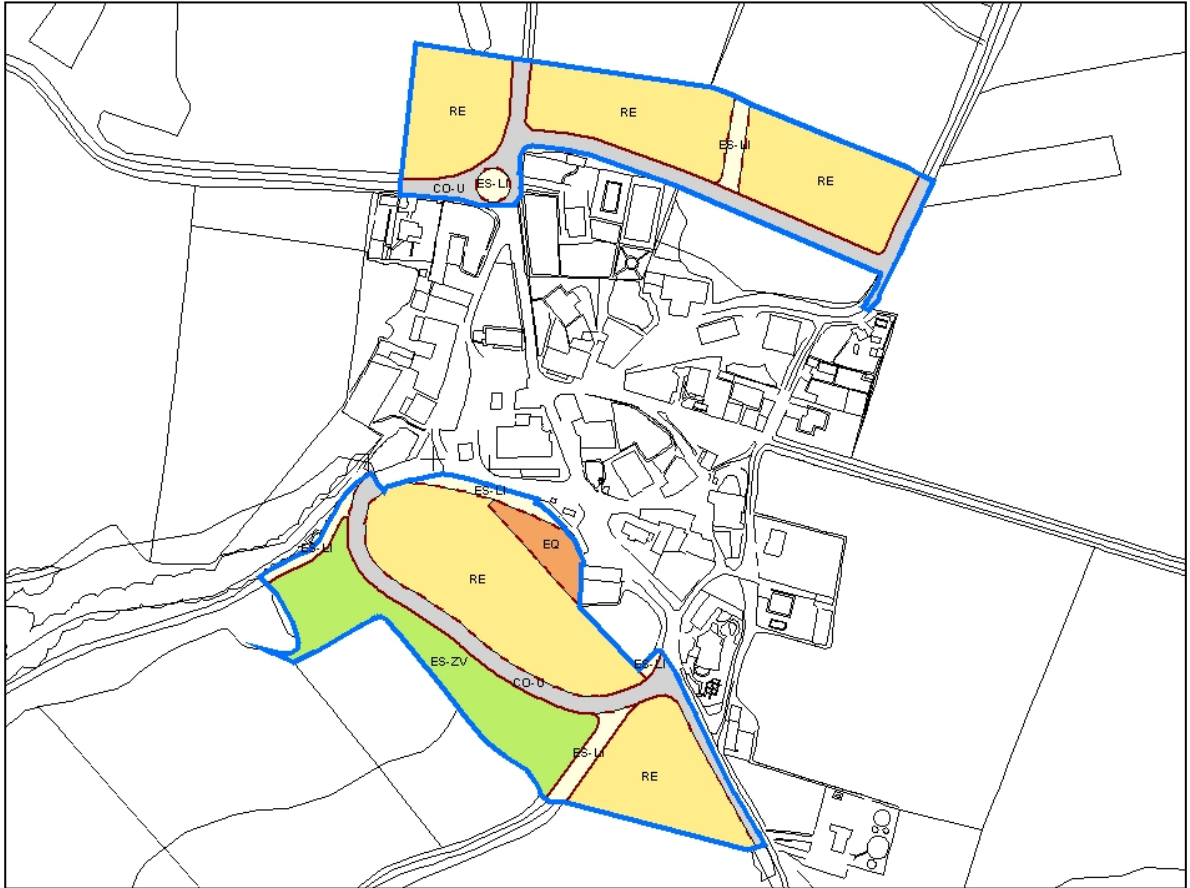


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-31

S-31 CASTILLO



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	48.790 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	25.301 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	23.426 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 -31

S-31 CASTILLO

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	48.790	Residencial (ELM)	25.775	(OR 10.2º)			⁽¹⁾ 12.056	⁽³⁾ 6.034	25	
			R. Unifamiliar (R.U.)	800	(OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva			800	⁽³⁾ 400	4	
			R. Colectiva (R.C.)	2.200	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta			⁽¹⁾ 2120	⁽³⁾ 1.060	8	
			Equipamiento Privado	637		1		637	319		
			Equipamiento	1.250		1	1.250	625			
			Zona Verde/E.L.	7.319							
	V.Local	10.809									
TOTAL		48.790				1.250	625	15.613	7.813	37	

EDIFICABILIDAD BRUTA 25.301 m²t
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 15.613 m²c
Bajo rasante 7.813 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
23.426 m²c

AREA DE REPARTO: AR 31
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, como máximo el 50 o 70% podrá destinarse a uso residencial En OR 10 y OR 7 respectivamente, y el otro %, a usos compatibles.
(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis
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 ELM (OR 10 2º)

SUELO URBANIZABLE**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-31****S-31 CASTILLO****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el sur y norte del núcleo urbano de Castillo, integrando y relacionando el conjunto urbano existente y con la zona protegida al sur, permitiendo la reordenación viaria de los extremos de la entidad y del acceso.

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 vertebrará 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 urbanización de la zona sur y localización del equipamiento en esta misma zona.

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

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR 10, grado 2, 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 de los nuevos viarios locales con los existentes y la localización de las zonas verdes.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística serán vinculantes, pudiendo traspasar la edificabilidad entre tipologías en una cuantía de 5%. Tan sólo podrá 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 únicamente 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 incluye la modificación, forzada por el nuevo crecimiento, del acceso principal a la entidad. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

