

SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-38

S-38 ILARRAZA



CALIF. GLOBALES	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVAS	Residencial (Ciudad Jardín Mixta)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL	10.002 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	6.531 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	4.881 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 -38

S-38 ILARRAZA

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	10.002	R. Unifamiliar (R.U.) y R. Colectiva (R.C.) Equipamiento Privado Equipamiento Zona Verde/E.L. V.Local	4.745 160 1.100 1.601 2.396	(OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva y (OR 7) Ciudad Jardín Mixta	1 1	1.100 550	(1) 3.041 160	(3) 1.520 160	16
TOTAL		10.002					1.100 550	3.201 1.680		16

EDIFICABILIDAD BRUTA 6.531 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 3.201 m²c
Bajo rasante 1.680 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
4.881 m²c

AREA DE REPARTO: AR 38
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, en parcelas OR 7 podrá destinarse el 70% a uso residencial 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-38****S-38 ILARRAZA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el oeste del núcleo urbano de Ilárraza, proponiendo una zona de equipamiento y zonas verdes segregando usos discordantes con los residenciales.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de un nuevo viario, se plantea un crecimiento residencial que, colmata un vacío en la trama de la entidad existente con zonas verdes y equipamiento disociando los usos próximos no adecuados en zona residencial, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la localización de los usos discordantes.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de la zona con viviendas adosadas en hilera de pequeña escala además de con vivienda colectiva tipo ciudad jardín.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.8, grado 1 y la 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 continuidad de los caminos afectados.

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 10% 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 atención al límite oeste y su tratamiento como barrera vegetal protectora.

