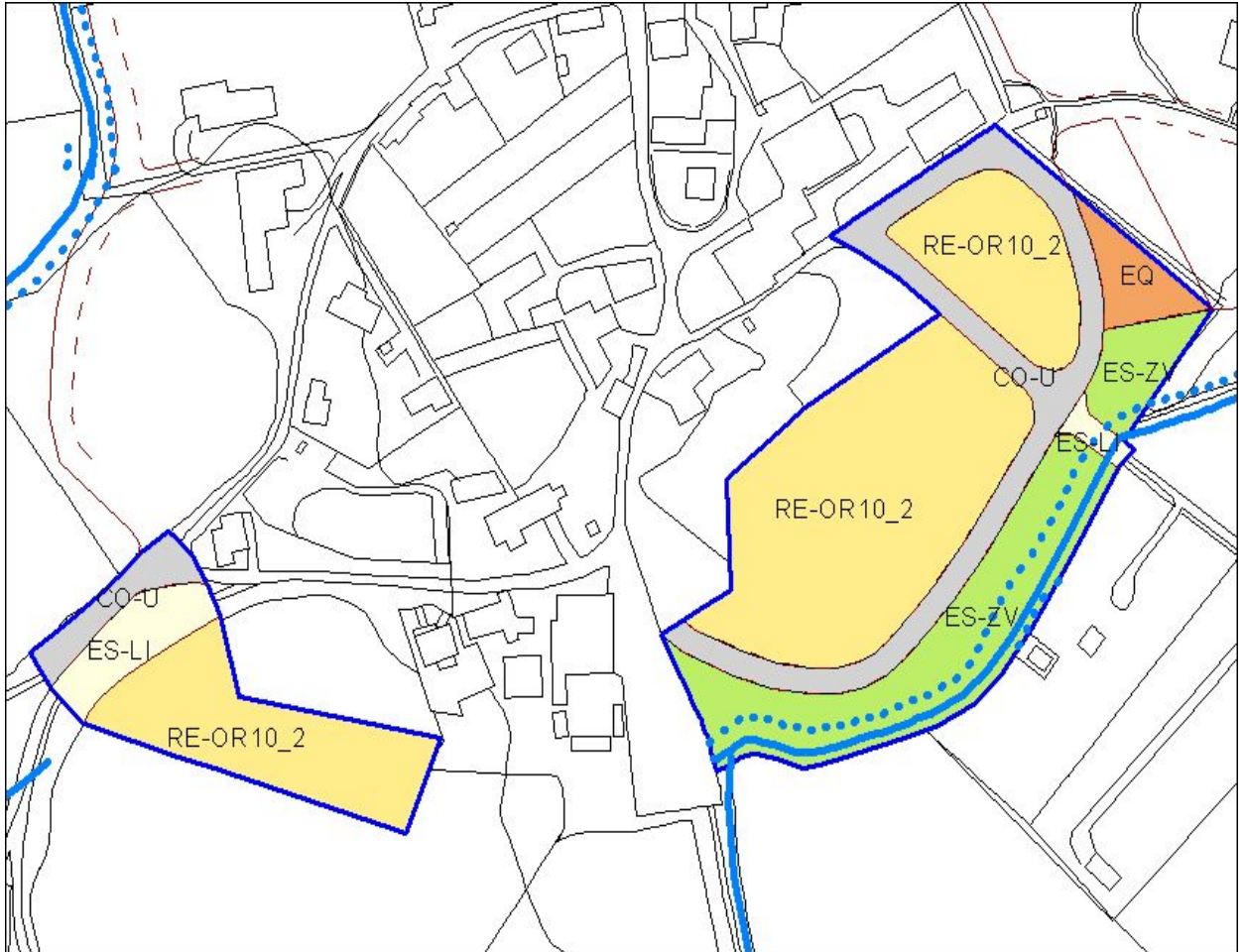


**FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-39-B**

**S-39-B LASARTE**



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	38.072 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,2593 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO AR5.....	0,2593 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,2593 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Compensación
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	4 años

## SUELO URBANIZABLE

## FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR -39-B

## S-39-B LASARTE

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CALIFICACION PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACION	( <sup>2</sup> ) ORDENANZA DE APLICACIÓN/ (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m <sup>2</sup> c	Nº MAX VIVIENDAS uds.
Suelo Urbanizable	Residencial	38.072	Residencial (ELM) Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	20.443 1.200 8.061 8.368	(OR 10.2º)	C.A. ( <sup>1</sup> )	9.873 ( <sup>1</sup> )	19
<b>TOTAL</b>		<b>38.072</b>					<b>9.873</b>	<b>19</b>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 9.873 m<sup>2</sup>c  
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0,2593 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
 EDIFICABILIDAD NETA 0,2593 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s<sup>(3)</sup>  
 DENSIDAD BRUTA: 4,99 viv/ha  
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 4,99 viv/ha<sup>(3)</sup>

AREA DE REPARTO: AR 39-B

APROVECHAMIENTO TIPO : 0,2593 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 9.873 m<sup>2</sup>ch

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,2593 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial pueblo	1
Usos y tipologías sector:	Residencial pueblo	1

(1) Condiciones del ámbito: Ver fichas

(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis

(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

---

**SUELO URBANIZABLE****FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-39-B****S-39-B LASARTE****OBJETO:**

Desarrollo de la Expansión residencial hacia el sur del núcleo urbano de Lasarte integrando y relacionando la zona urbana 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 las 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 reurbanización y recuperación del entorno del río.

Las tipologías residenciales apoyarán el carácter de la zona con viviendas bifamiliares y unifamiliares aisladas de pequeña escala.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.10, grado 2 "Entidades Menores de Población".

**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 al curso de agua.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, porcentajes y techos de unidades residenciales, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

Respecto de la superficie mínima de las parcelas resultantes 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 del artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 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 las márgenes fluviales.

