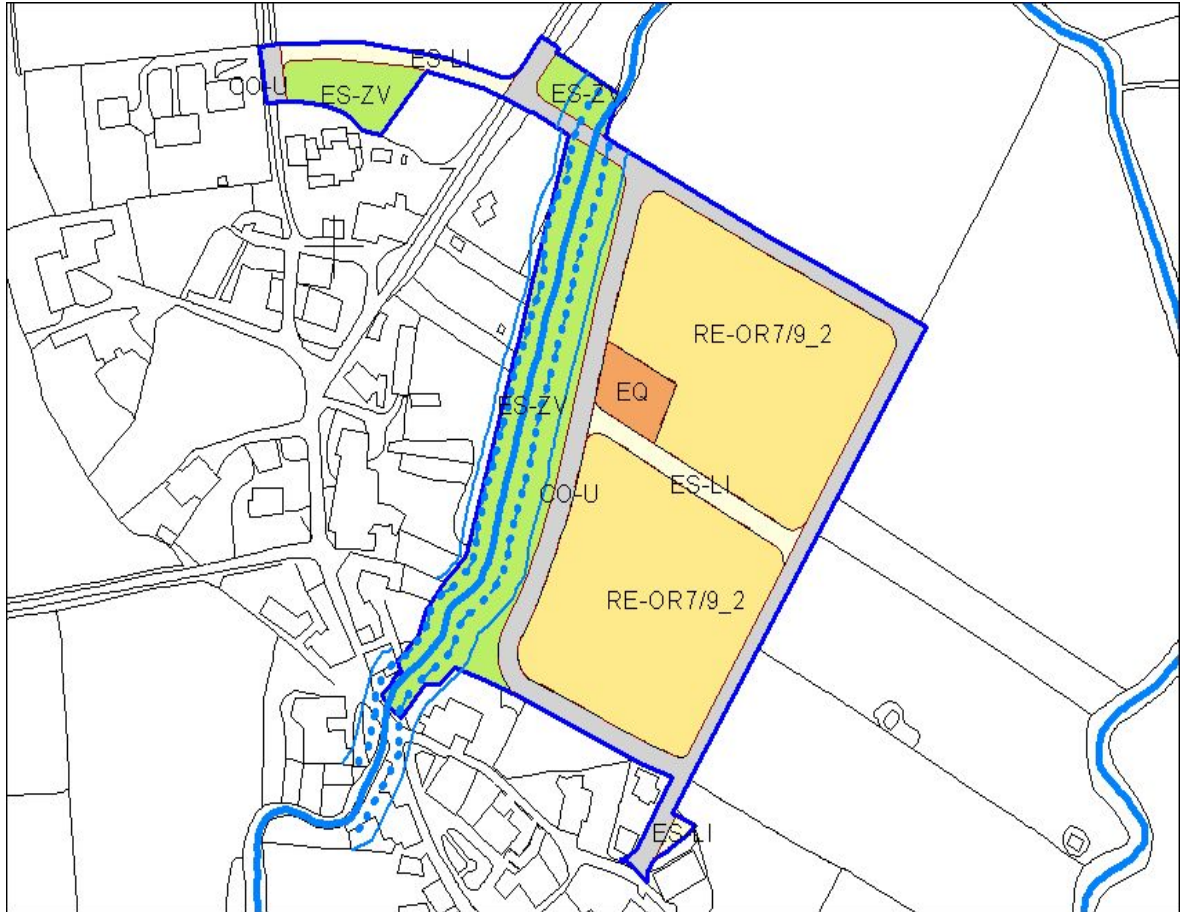


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-40

S-40 MENDIOLA



CALIF. GLOBALES	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial Colectivo y/o Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL	48.727 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,1478 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-40	0,1478 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR	0,1478 m ² ch/m ² 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 -40

S-40 MENDIOLA

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACION PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACION	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN/ (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX VIVIENDAS uds.
Suelo Urbanizable	Residencial	48.727	R.Colectivo (RC) R.Unifamiliar (RU) Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	24.953 1.350 11.884 10.540	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta (OR 9.2º) Unifamiliar Aislada	C.A. ⁽¹⁾	7.200	36
TOTAL		48.727					7.200	36

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 7.200 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0,1478 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA 0,1478 m²c/m²s⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 7,39 viv/ha
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 7,39 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 40
 APROVECHAMIENTO TIPO : 0,1478 m²ch/m²s
 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 7.200 m²ch
 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,1478 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso tipología característico:	Residencial Ciudad Jardín mixta	1
Usos y tipología sector:	Residencial Ciudad Jardín mixta	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-40****S-40 MENDIOLA****OBJETO:**

Desarrollo de la Expansión residencial hacia el este del núcleo urbano de Mendiola integrando y relacionando el núcleo urbano existente y el entorno del río.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria, en la zona de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado de los márgenes del río, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrata 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 y la zona al norte de la iglesia.

Incluso con la realización de una pasarela peatonal, en continuación del espacio libre situado en suelo urbano al sur del ámbito, junto al río, que conecte el nuevo crecimiento y el equipamiento, con el núcleo urbano existente.

Viarios transversales peatonales, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de una zona más densa hacia el viario junto al río, zonas verdes y el equipamiento, con viviendas en pequeños bloques y otra más diluida, hacia el este, con viviendas unifamiliares aisladas de pequeña escala.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.9.2, "Edificación unifamiliar aislada" y la OR7 "Ciudad jardín mixta"

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 y al norte de la iglesia.

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.

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 los márgenes fluviales.

Se incluye la realización de la pasarela peatonal.

