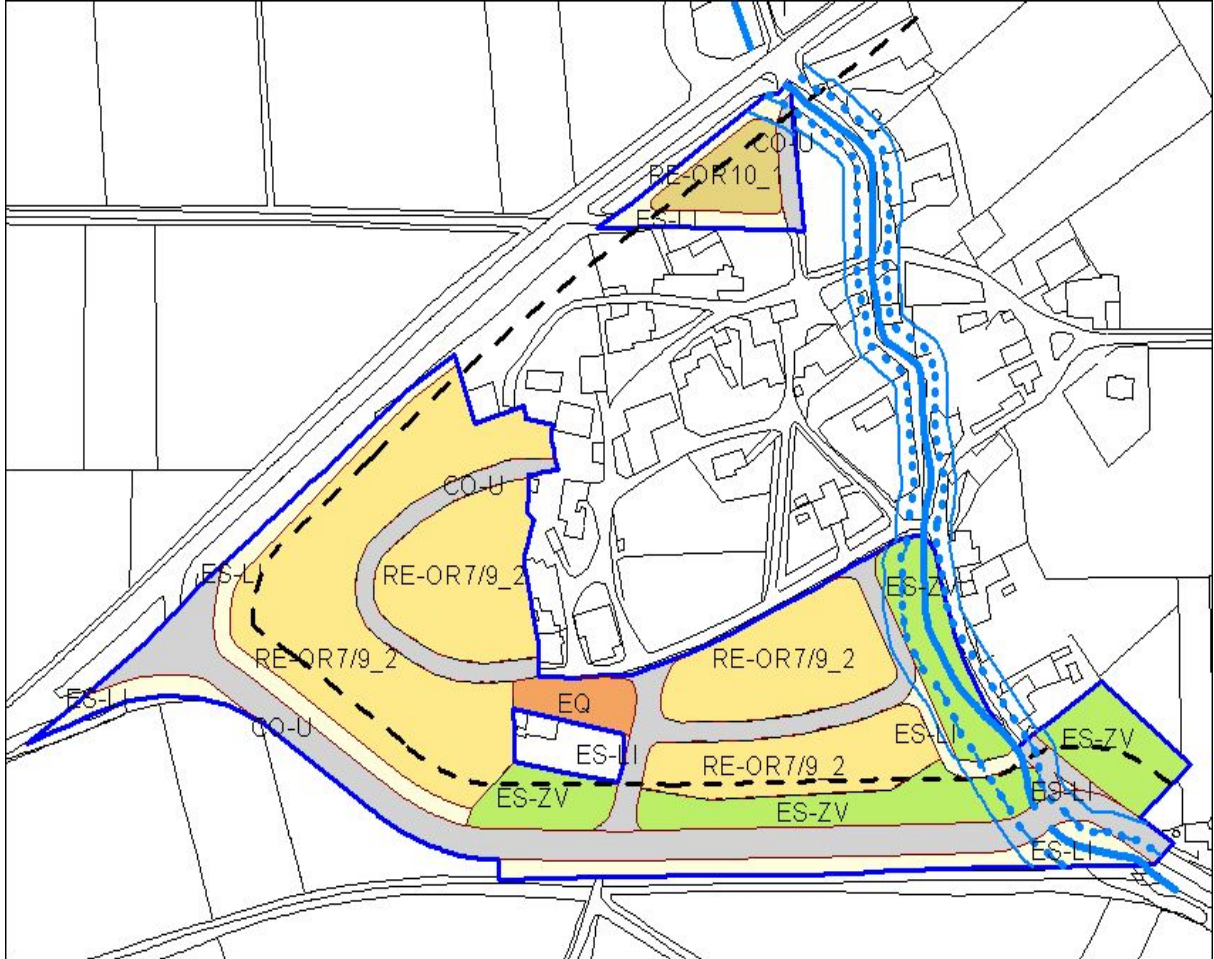


FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-45

S-45 OTAZU



CALIF. GLOBALES.....	SGTC 13,37%, Resid. 86,63%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial Colectivo y/o Unifamiliar
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	75.627 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,1655 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-45.....	0,1646 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,1646 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 –45

S-45 OTAZU

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.
Sistema General	Transporte y Comunic.	10.113	Vial Principal					
Suelo Urbanizable	Residencial	65.514	R.Colectivo (RC) y/o R.Unifamiliar (RU) Residencial (ELM) Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	32.325 2.163 1.550 12.630 16.846	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta (OR 9.2º) Unifam. Aislada (OR 10.1º)	C.A. ⁽¹⁾ 0,70	11.000 ⁽¹⁾ 1.514 ⁽⁴⁾	55 3
TOTAL		75.627					12.514	58

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 12.514 m²c

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,1655 m²c/m²s

EDIFICABILIDAD NETA 0,1910 m²c/m²s⁽³⁾

DENSIDAD BRUTA: 7,67 viv/ha

DENSIDAD NETA GLOBAL: 8,85 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 45

APROVECHAMIENTO TIPO : 0,1646 m²ch/m²s

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 12.451 m²ch

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,1646 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial Ciudad jardín mixta	1
Usos y tipologías sector:	Residencial Ciudad jardín mixta	1
	Residencial pueblo	0,958

(1) Condiciones del ámbito: Ver fichas.

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

(3) Excluyendo los Sistemas Generales

(4) Del aprovechamiento, como máximo el 50% podrá destinarse a uso residencial y el otro 50%, a usos compatibles.

SUELO URBANIZABLE**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-45****S-45 OTAZU****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial colmatando vacíos en el perímetro de la trama urbana del núcleo urbano de Otazu integrando y relacionando el núcleo urbano existente con el entorno del río. Planteando el traslado de la carretera A-3104, de su posición actual a una nueva al sur del desarrollo urbano propuesto.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la reurbanización de los viarios y caminos existentes y de la creación de otros nuevos, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado del margen del río, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrará la entidad existente con el entorno del río y la nueva localización de la carretera, con la zona urbana existente, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización y recuperación del entorno del río y las bandas de protección respecto de nueva ubicación de la carretera.

Las tipologías residenciales apoyarán el carácter de una zona más densa hacia el núcleo urbano, con viviendas en pequeños bloques y otra más diluida, hacia el oeste, norte y sur, 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", excepto en la zona triangular al norte del sector que será la OR.10, grado 1 "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 y la nueva carretera.

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. Y los Sistemas Generales necesarios para el desplazamiento de la carretera, imprescindibles para la materialización del sector. 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 y las obras derivadas de las conexiones y remates con los sistemas generales y locales, 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 exceptúa el Sistema General cuya urbanización correrá a cargo de la Diputación Foral de Álava

