

## SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-47

## S-47 SUBIJANA DE ALAVA



CALIF. GLOBALES .....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA .....	Residencial Colectivo
CLASE DE SUELO .....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	12.021 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA .....	7.009 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA .....	5.359 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	0.3200 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> 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 –47

## S-47 SUBIJANA DE ALAVA

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/EDIFICABILIDAD						
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUP. m <sup>2</sup>	CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERF. m <sup>2</sup>	<sup>(2)</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN/(REFERENCIA)	EDIF. No lucrat.		E. URBANÍSTICA m <sup>2</sup> t		Nº VIV	
						S rasante	B rasante	S rasante	B rasante		
Suelo Urbanizable	Residencial	12.021	Residencial (ELM)	2.017	(OR 10.º)			<sup>(1)</sup> 1.040		2	
			R. Unifamiliar (R.U.)	600	(OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva			600	<sup>(3)</sup> 300	3	
			R. Colectiva (R.C.)	2.400	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta			<sup>(1)</sup> 2.120	<sup>(3)</sup> 1.060	8	
			Equipamiento Privado	152		1		152	152		
			Equipamiento	1.100		1	1.100	550			
			Zona Verde/E.L.	2.221							
			V.Local	3.531							
<b>TOTAL</b>		<b>12.021</b>					<b>1.100</b>	<b>550</b>	<b>3.847</b>	<b>1.512</b>	<b>13</b>

EDIFICABILIDAD BRUTA 7.009 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:  
Sobre rasante 3.847 m<sup>2</sup>c  
Bajo rasante 1.512 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:  
5.359 m<sup>2</sup>c

AREA DE REPARTO: AR 47  
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s  
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  
(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-47****S-47 SUBIJANA DE ALAVA****OBJETO:**

Desarrollo de la Expansión residencial hacia el norte del núcleo urbano de Subijana de Álava integrando y relacionando la nueva zona de equipamiento existente y el entorno del río, con el núcleo urbano existente.

**DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:**

A partir de la creación de un nuevo viario, 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 y espacios libres, 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. Incluso con la realización de una pasarela peatonal, en continuación del espacio libre planteado, que conecte el nuevo crecimiento norte y el equipamiento propuesto, con el núcleo urbano existente.

Viario transversal peatonal, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de una zona más densa hacia el norte del ámbito, con viviendas en pequeños bloques, y otra más diluida, hacia el río, con viviendas unifamiliares o bifamiliares y unifamiliares en hilera de pequeña escala.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.10.2, la OR 8 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 al curso de agua.

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, la zona de equipamiento se urbanizará como zona verde sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización, se tendrá especial cuidado en la configuración del margen fluvial, se incluye la realización de la pasarela peatonal.

