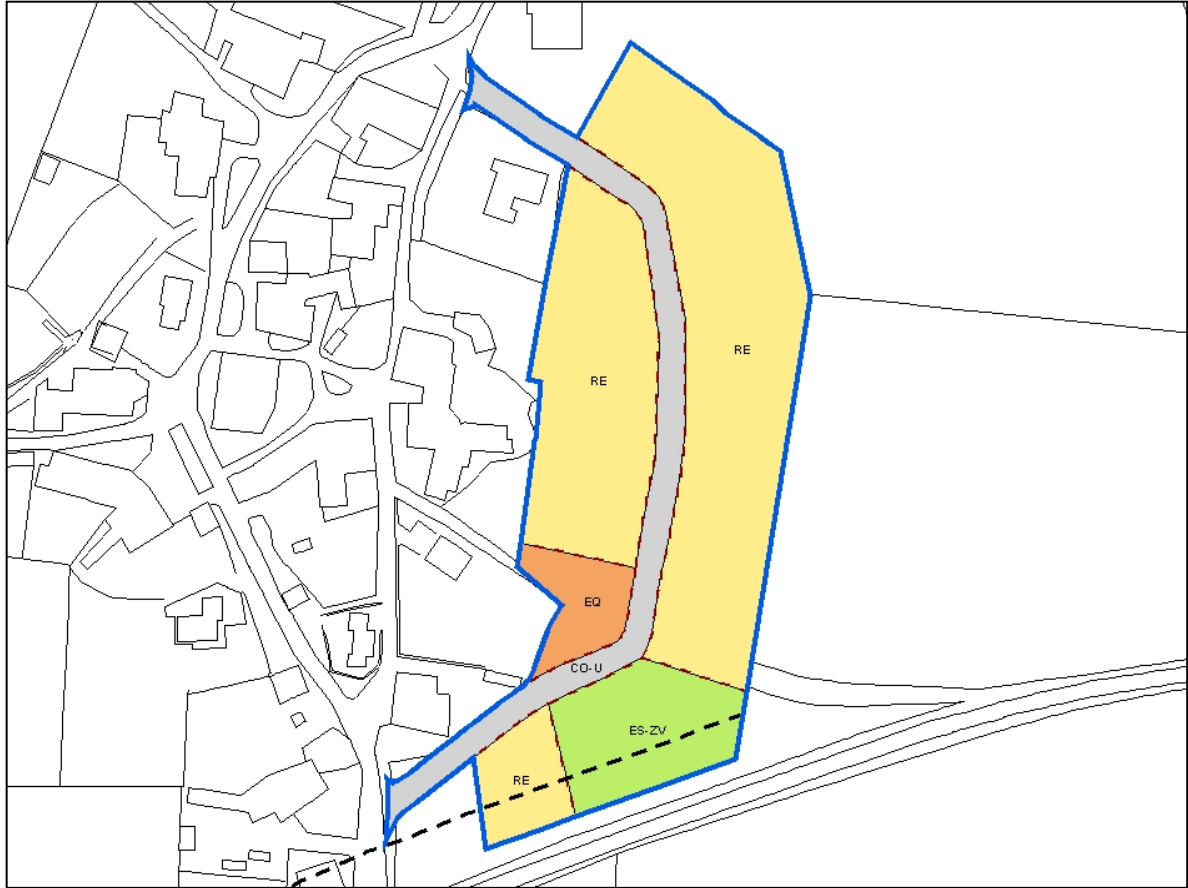


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-48

S-48 ULLÍBARRI-ARRAZUA



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	22.630 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	13.607 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	11.882 m ² c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	0,3499 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 –48

S-48 ULLIBARRI ARRAZUA

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	22.630	Residencial (ELM)	14.711	(OR 10.2º)			⁽¹⁾ 7.601	⁽³⁾ 3.800	12
			Equipamiento Privado	317	1			317	164	
			Equipamiento	1.150	1	1.150	575			
			Zona Verde/E.L.	3.395						
			V.Local	3.057						
TOTAL		22.630				1.150	575	7.918	3.964	12

EDIFICABILIDAD BRUTA 13.607 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 7.918 m²c
Bajo rasante 3.964 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
11.882 m²c

AREA DE REPARTO: AR 48
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3499 m²c/ m²s
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
La edificabilidad bajo rasante tan sólo podrá destinarse a uso de aparcamiento y trasteros.
(3) 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 ELM (OR 10 2º)

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-48****S-48 ULLÍBARRI-ARRAZUA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el este de la localidad de Ullibarri-Arrazua.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de nuevos viarios, en las zonas de crecimiento, se plantea un crecimiento residencial que, ordena el límite este de la entidad con un nuevo equipamiento y zona verde, integra y vertebra la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de un nuevo viario en conexión con los existentes en los puntos trascendentales definido todo ello por las siguientes determinaciones:

Las tipologías residenciales apoyaran 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.

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 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.

