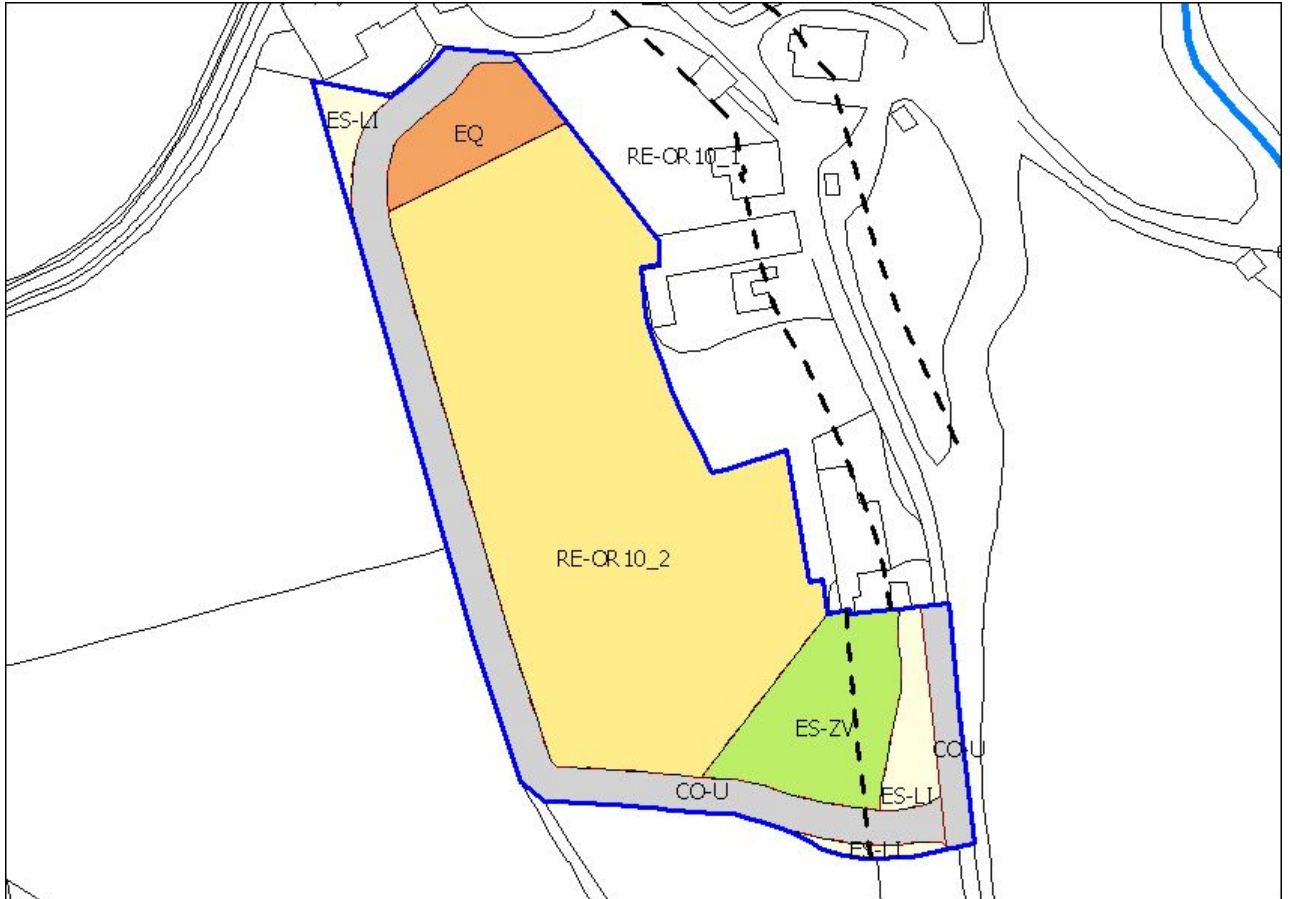


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-52

S-52 ZERIO



CALIF. GLOBALES.....	S.G.T.C. 2,65%, Resid. 97,35%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	20.957 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	11.446 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	9.796 m ² c
EDIFICABILIDAD MINIMA.....	0,3200 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 -52

S-52 ZERIO

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		
Sistema General	Transporte y Comunic.	555	Vial Principal								
Suelo Urbanizable	Residencial	20.402	Residencial (ELM)	10.570	(OR 10.2º)			⁽¹⁾ 4.765	⁽³⁾ 2.383	10	
			Residencial (ELM)	3.800	(OR 9)			1.496	⁽³⁾ 750	4	
			Equipamiento Privado	268		1			268	134	
			Equipamiento	1.100		1	1.100	550			
			Zona Verde/E.L. V.Local	3.144 1.520							
TOTAL		20.957				1.100	550	6.529	3.267	14	

EDIFICABILIDAD BRUTA 11.446 m²c
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
 Sobre rasante 6.529 m²c
 Bajo rasante 3.267 m²c
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
 9.796 m²c

AREA DE REPARTO: AR 52
 EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m²c/ m²s
 Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, como máximo el 50 podrá destinarse a uso residencial En OR 10, 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. 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)

SUELO URBANIZABLE

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-52****S-52 ZERIO****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el oeste de trama urbana de la localidad de Zerio, integrando el nuevo crecimiento con el núcleo urbano existente.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de nuevos viarios, en las zonas de crecimiento, se plantea un crecimiento residencial que, 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, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización del nuevo acceso.

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

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.10, grado 2 "Entidades Menores de Población", y la OR 9.

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 nuevo acceso y del equipamiento al norte del ámbito.

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, las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización.

