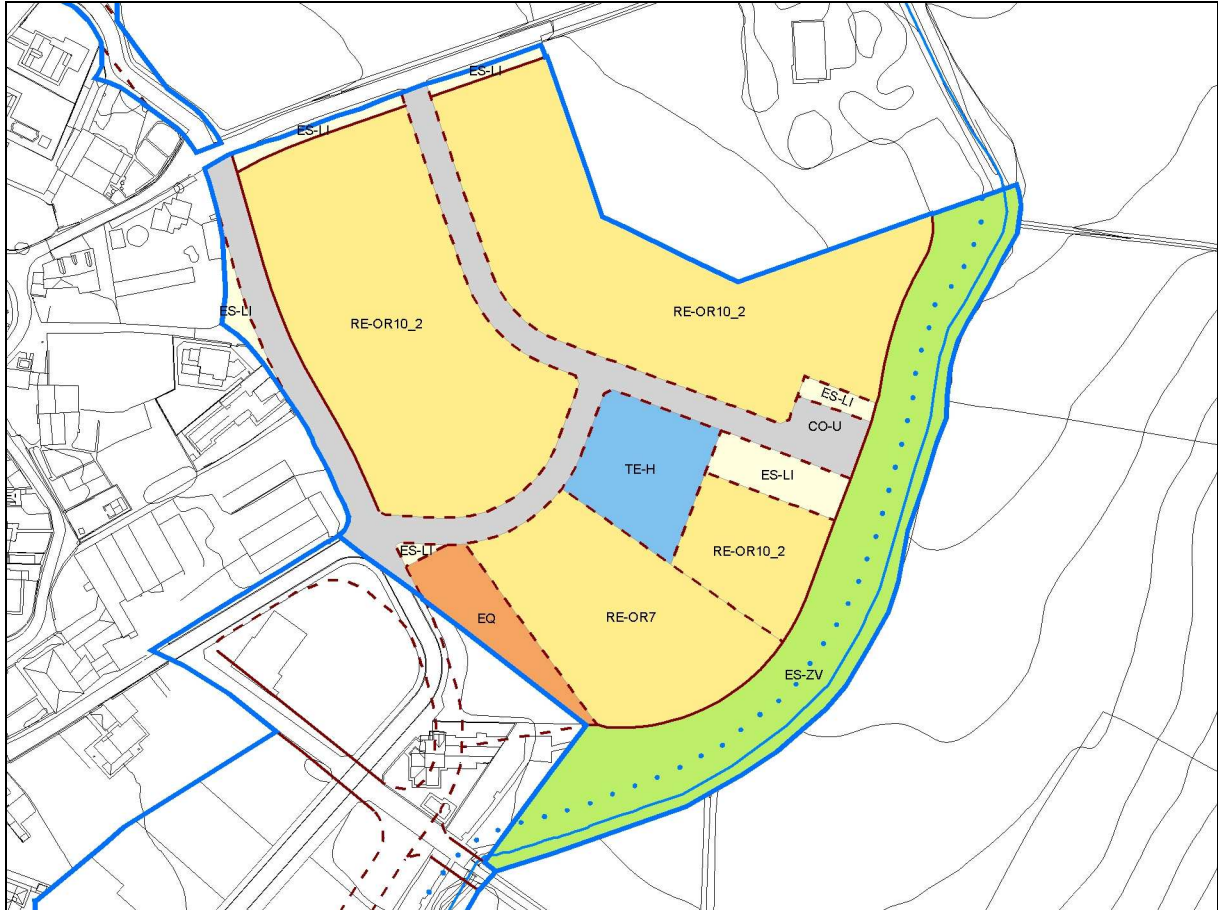


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-39-C

S-39-C LASARTE



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.) y Terciario
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	49.552 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,1721 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR 39-C.....	0,1574 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,1574 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Compensación
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	2 años

SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR -39-C

S-39-C LASARTE

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	49.552	Residencial (ELM) Ciudad jardín mixta Terciario hotelero Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	22.932 5.516 2225 1343 9.210 8.210	(OR 10.2º) (OR 7)	C.A. ⁽¹⁾	6.000 ⁽⁴⁾ 1.428 1.100	22 10
TOTAL		49.552					8.528	32

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 8.528 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0,1721 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA 0,1721 m²c/m²s⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 6,46 viv/ha
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 6,46 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 39-C
 APROVECHAMIENTO TIPO : 0,1574 m²ch/m²s
 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 7.802 m²ch
 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,1574 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial pueblo	1
Usos y tipología sector:	Residencial pueblo	1
	Ciudad jardín mixta	1
	Residencial terciario hotelero	0,34

- (1) Condiciones del ámbito: Ver fichas
 (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis
 (3) Excluyendo los Sistemas Generales.
 (4) El 100% de este aprovechamiento podrá destinarse a uso residencial u otros usos compatibles.

SUELO URBANIZABLE**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-39-C****S-39-C LASARTE****OBJETO**

La ordenación de una zona al este de la entidad local menor de Lasarte: comprendiendo una parcela y sus edificaciones. Se trata de posibilitar la realización de una instalación hotelera, consolidando la edificación principal existente y aprovechando el resto de la parcela para actuaciones residenciales de viviendas unifamiliares, bifamiliares y residencial jardín mixta. La localización de la parcela aconseja la liberalización de una zona verde en la ribera del río y de un espacio libre junto al vial del norte del ámbito.

La introducción de una cantidad residencial discreta mediante la utilización de tipologías de escaso impacto ambiental, la reconversión en cuanto a uso de la edificación principal existente, para una instalación hotelera, la consecución de un espacio libre junto al viario norte, otro junto al río y de una amplia zona verde junto al río que podría constituirse como prolongación de otras zonas de similares características en Lasarte y parque de borde del río así como la urbanización de los viarios necesarios para la conexión de los existentes en la Entidad Local Menor y el desarrollo del Sector, serían los objetivos básicos de este sector.

DIRECTRICES DE ORDENACION

Se delimita un espacio libre como zona de aparcamientos y otro con una anchura de 5 m., como espacio libre junto al vial norte del ámbito, para una posible ampliación del vial. Se creará una zona verde paralela al cauce fluvial que de 30 m. de anchura que actuará de protección del río.

Los viarios que se proyecten serán de 10 m. de anchura y se encontrarán conexionados con los existentes en la Entidad.

Las ordenanzas de aplicación para las superficies calificadas como residenciales serán las ordenanzas OR-10, grado 2º y la OR-7, permitiéndose únicamente un margen del 10% en los parámetros definitorios de la parcela mínima en las reguladas por la OR10-2 y del 15% en las reguladas por la OR-7.

La superficie hotelera respetará la edificación principal existente, la cual deberá rehabilitarse conforme a su nuevo uso; en caso de ampliaciones éstas se realizarán de acuerdo con el entorno tanto edificado como físico, respetando su singularidad. Dentro de la parcela de uso terciario hotelero se realizará una dotación máxima de 600 m² (t) bajo rasante destinado al uso de aparcamiento de vehículos.

La parcela de equipamiento se localizará en continuidad con la prevista en el Sector-39-B para posibilitar su futuro uso conjunto. Junto al documento de planeamiento de desarrollo necesario, y previamente a su aprobación inicial, será preceptiva la realización de un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actuación.

APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento máximo establecido para este ámbito es de 8.528 m²c, del cual un máximo de 1.100 m²c se podrá destinar al uso terciario hotelero y 7.428 m²c al uso residencial.

El número máximo de viviendas es de 32.

El aprovechamiento tipo máximo resultante del área de reparto es de 0,1574 m²ch/m²s.

GRADO DE VINCULACION DE LAS DETERMINACIONES

Se consideran vinculantes:

- Las determinaciones enunciadas en el apartado de las Directrices de Ordenación.
- Las calificaciones del espacio libre localizado al norte del ámbito, la zona verde definida junto al río y el viario local previsto junto al suelo urbano de la Entidad Local.
- Lo enunciado en los apartados de Aprovechamiento, Cesiones obligatorias y Cargas de urbanización.

CESIONES OBLIGATORIAS

Viario local completo.

Zona Verde pública: 9.210 m²s (superficie mínima).

Espacio libre público: 1.920 m²s (superficie mínima).

Parcela de equipamiento: 1.343 m²s (superficie mínima)

Cesión del 25% del aprovechamiento residencial ya urbanizado.

Dentro de estas cesiones se incluyen aquellas que pudieran ser necesarias para la instalación de infraestructuras comunitarias para la entidad.

CARGAS DE URBANIZACION

- Urbanización de la zona verde pública.
- Urbanización de los viarios locales, incluidas aceras y aparcamientos, resolviendo adecuadamente el remate del viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.
- Urbanización de los espacios libres públicos.
- Conexiones de aceras, vías y servicios de los nuevos viarios y de los espacios libres con los ya existentes o provenientes de otras actuaciones.