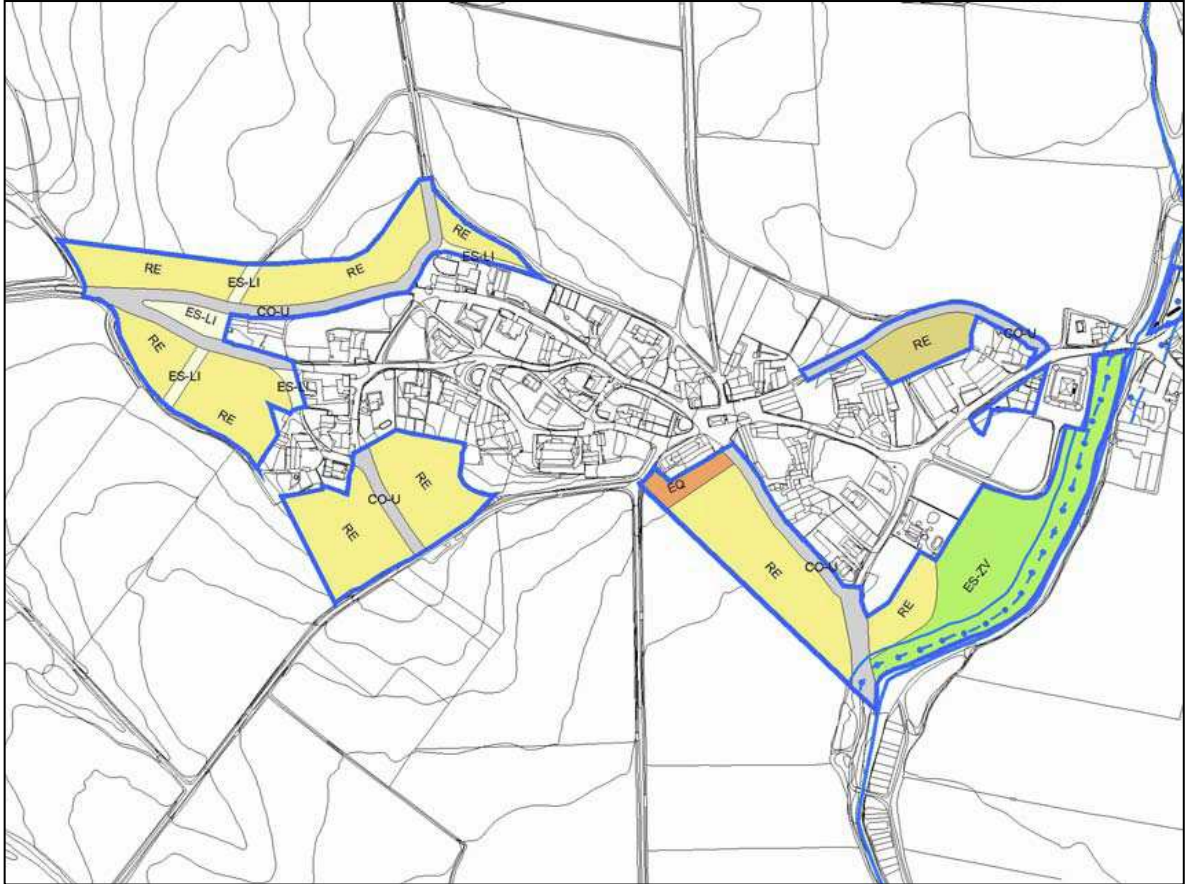


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-41

S-41 MENDOZA



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	78.055 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	38.488 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	36.313 m ² c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	0,3102 m ² c/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, PAU, Proyecto 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 –41

S-41 MENDOZA

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	78.055	Residencial (ELM) y R. Unifamiliar (R.U.) y R. Colectiva (R.C.)	47.136	(OR 9) y (OR 8,1 ^o) Unifam. Hil. Intensiva y (OR 7) Ciudad Jardín Mixta			⁽¹⁾ 24.209	⁽³⁾ 12.104	62
			Equipamiento	1.450	1	1.450	725			
			Zona Verde/E.L.	14.799						
			V.Local	14.670						
TOTAL		78.055				1.450	725	24.209	12.104	62

EDIFICABILIDAD BRUTA 38.488 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 24.209 m²c
Bajo rasante 12.104 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
36.313 m²c

AREA DE REPARTO: AR 22
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3102 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Los coeficientes de homogeneización serán objeto del Planeamiento de Desarrollo
Uso característico del Sector: Residencial

- (1) Del aprovechamiento total, en parcelas OR 7 podrá destinarse a uso residencial como máximo el 70%, y el % restante, 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.

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-41****S-41 MENDOZA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial colmatando vacíos en el perímetro de la trama urbana del núcleo urbano de Mendoza integrando y relacionando el núcleo urbano existente con el entorno del castillo y del río.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado de los márgenes del río y el entorno del castillo, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrará la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios 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 y del castillo.

Viarios transversales peatonales, para permeabilizar el tejido urbano y asumir servidumbres de infraestructuras.

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

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.7, OR-8 y 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 a los cursos de agua y al norte de la iglesia.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

Tan sólo podrá modificarse la edificabilidad urbanística como resultado de diferencias en la superficie del sector tras un levantamiento topográfico reconocido por los Servicios Municipales. El número de unidades residenciales será máximo.

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 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, se tendrá especial cuidado en la configuración del margen fluvial y el entorno del castillo. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

