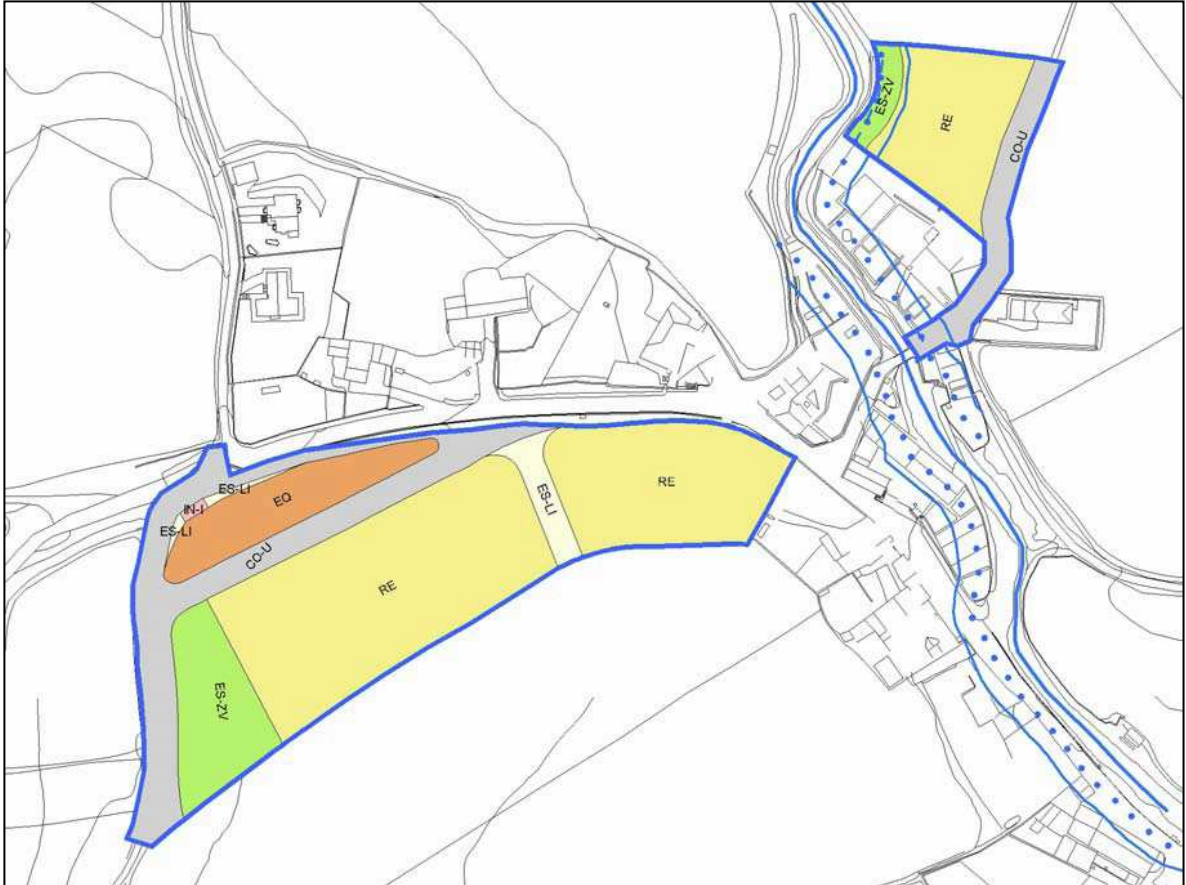


**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-36**

S-36 HUETO ABAJO



CALIF. GLOBALES	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	22.777 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	12.350 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	9.661 m ² c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	0,2828 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 -36

S-36 HUETO ABAJO

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. S rasante B rasante		E. URBANÍSTICA m ² t S rasante B rasante		Nº VIV	
Suelo Urbanizable	Residencial	22.777	Residencial (ELM) y R. Unifamiliar (R.U.) y R. Colectiva (R.C.) Infraestructuras Equipamiento Zona Verde/E.L. V.Local	12.881 41 1.793 2.300 5.762	(OR 9) y (OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva y (OR 7) Ciudad Jardín Mixta	1	1.793	896	(¹) 6.441	(³) 3.220	18
TOTAL		22.777					1.793	896	6.441	3.220	18

EDIFICABILIDAD BRUTA 12.350 m²c
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
 Sobre rasante 6.441 m²c
 Bajo rasante 3.220 m²c
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
 9.661 m²c

AREA DE REPARTO: AR 22
 EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.2828 m²c/ m²s
 Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (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.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

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

SUELO URBANIZABLE

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-36****S-36 HUETO ABAJO****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el noroeste del núcleo urbano de Hueto Abajo, proponiendo una zona de equipamiento y zonas verdes en el remate del suelo urbano.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de reurbanización de caminos existentes y la creación de otros nuevos, en las zonas de crecimiento, se plantea un crecimiento residencial que, ordena el perímetro de la entidad existente con zonas verdes y equipamiento al suroeste del ámbito, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la localización del equipamiento, y con la ribera fluvial.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de la zona con viviendas bifamiliares y unifamiliares además de 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 de los nuevos viarios locales con los existentes y la continuidad de los caminos afectados.

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 de los márgenes fluviales. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

