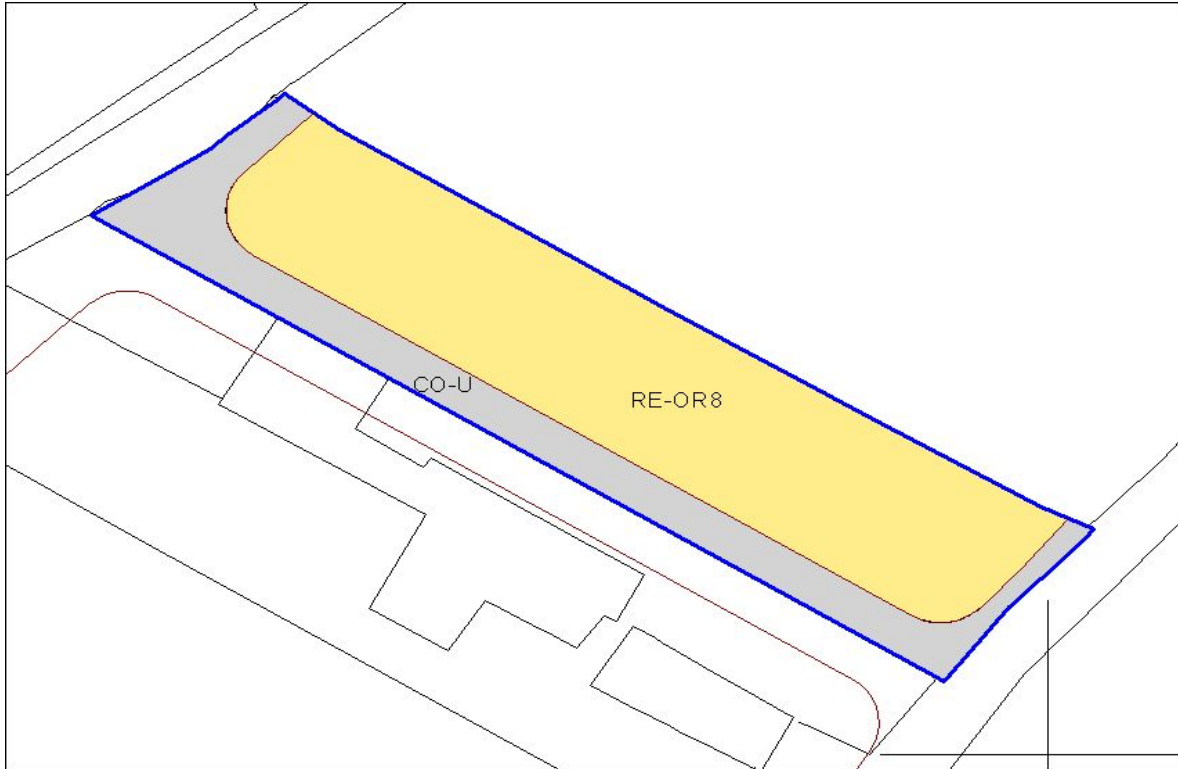


**FICHA DE AMBITO**  
**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. GAR 1**

**U.E. GARDELEGUI 1**



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA .....	Residencial Unifamiliar
CLASE DE SUELO .....	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL.....	1.577 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,5168 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO .....	0,5632 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO ....	Estudio de Detalle, Proy. Compensación y Proy. Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	Compensación
INICIATIVA .....	Privada
PLAZO .....	Dos años

## SUELO URBANO ENTIDADES LOCALES MENORES: UNIDADES DE EJECUCION

FICHA DE ÁMBITO.  
SUELO URBANO U.E.- GAR -1

UE-GARDELEGUI 1

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN m <sup>2</sup>	<sup>(2)</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m <sup>2</sup> c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbano	Residencial	1.577	R. Unifamiliar (R.U) Viario Local	1.087 456	OR 8,1º Unifam. Hil. Intensiva	0,75	815	8
TOTAL		1.577					815	8

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 815 m<sup>2</sup>c  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5168m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
 EDIFICABILIDAD NETA: 0,5168 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s<sup>(3)</sup>  
 DENSIDAD BRUTA: 50,73 viv/ha  
 DENSIDAD NETA: 50,73 viv/ha<sup>(3)</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO UE: 0,5632 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s<sup>(1)</sup>

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

Uso y tipología característico: Residencial Unifamiliar 1

(1) El aprovechamiento lucrativo total se repartirá entre la superficie del ámbito una vez descontando la correspondiente al espacio libre existente (aprox. 130 m<sup>2</sup>s)

(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.

(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

**FICHA DE AMBITO**  
**UNIDAD DE EJECUCION U.E.GAR -1.****U.E. GARDELEGUI 1****DENOMINACION.**

Gardelegui 1.

**OBJETO.**

Se trata de reordenar una zona degradada en uso y tipología en el limite oeste de Gardelegui, mediante una tipología más acorde con el entorno y con el nuevo crecimiento del sector Arechavaleta-Gardelegui, integrando este y la entidad local menor, en la trama urbana.

**DIRECTRICES DE ORDENACION**

En los planos de Alineaciones y Calificación Pormenorizada se señalan las alineaciones, que tienen carácter vinculante, pudiendo sufrir pequeñas modificaciones de reajuste, en el desarrollo del Estudio de Detalle.

La anchura mínima de la vía central será de 4,5 m , contando con un entronque con el nuevo viario localizado en su limite oeste y con una regularización en el entronque con el vial al este.

El número máximo de viviendas será de 8 y el aprovechamiento máximo residencial de 815 m<sup>2</sup>.

En las parcelas resultantes la ordenanza de referencia es la Ordenanza OR-8 Grado 1, de edificación unifamiliar en hilera intensiva.

**APROVECHAMIENTO**

El aprovechamiento tipo máximo es de 0,5632 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad bruta es de 0,5168 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s resultado, de aplicar el aprovechamiento máximo residencial indicado en el apartado anterior.

**GRADO DE VINCULACION**

Las alineaciones viarias son vinculantes, pudiendo sufrir mínimos reajustes, debidamente justificados en el Estudio de Detalle.

Se respetará la tipología de edificación indicada.

Los aprovechamientos indicados para cada zona podrán modificarse como consecuencia de los reajustes de la delimitación de las mismas, sin modificarse el aprovechamiento total residencial indicado.

Se admitirán como mínimas, para facilitar la gestión del ámbito, las dimensiones de parcelas existentes. De igual manera el Estudio de Detalle, para facilitar la gestión del ámbito, podría permitir el mantenimiento de viviendas existentes.

**CESIONES OBLIGATORIAS**

- Viario local como ampliación del espacio libre existente (326 m<sup>2</sup>s).

**CARGAS DE URBANIZACION**

- Urbanización de todo el viario comprendido dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución.

