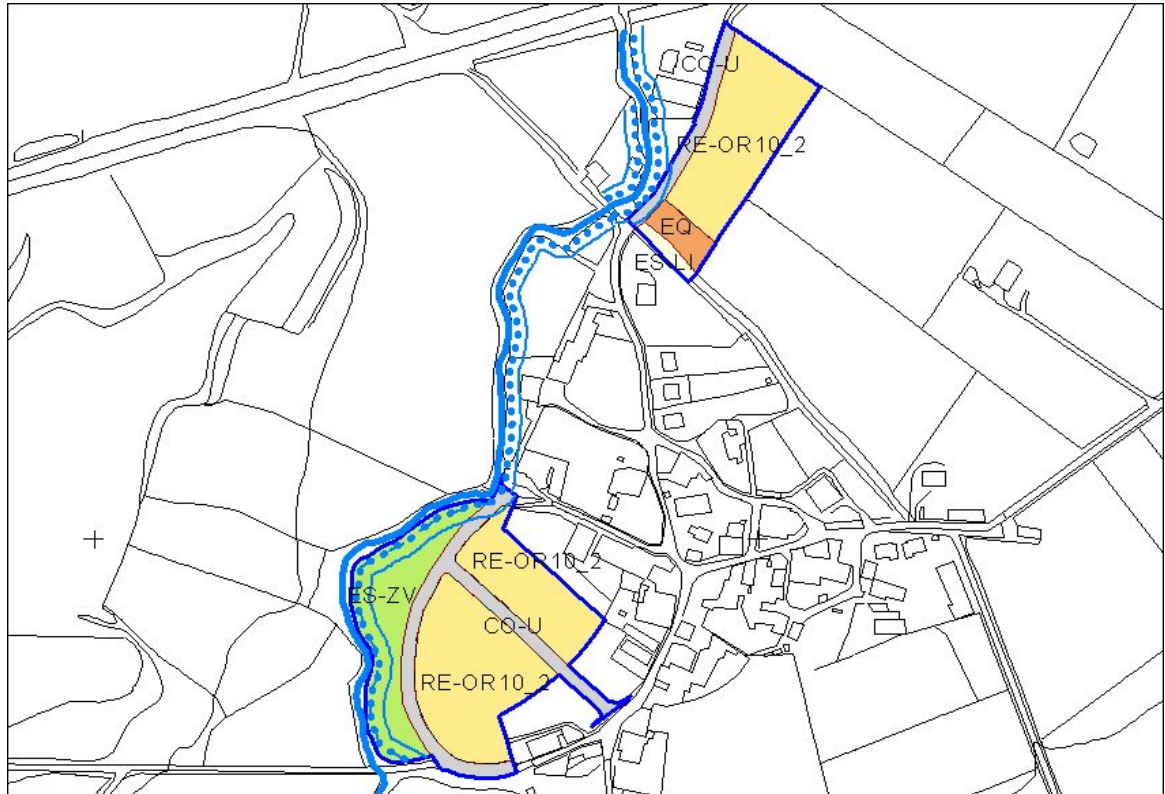


FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-26

S-26 ARCAYA



CALIF GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF.REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	38.984 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,2968 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-26.....	0,2968 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,2968 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Compensación
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	4 años

SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR -26

S-26 ARCAJA

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	38.984	Residencial (ELM) Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	23.138 1.250 7.440 7.156	(OR 10,2º)	0,50	11.569 ⁽¹⁾	22
TOTAL		38.984					11.569	22

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 11.569 m²c

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,2968 m²c/m²s

EDIFICABILIDAD NETA 0,2968 m²c/m²s⁽³⁾

DENSIDAD BRUTA: 5,64 viv/ha

DENSIDAD NETA GLOBAL: 5,64 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 26

APROVECHAMIENTO TIPO : 0,2968 m²ch/m²s

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 11.569 m²ch

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,2968 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial pueblo	1
Usos y tipologías sector:	Residencial pueblo	1

(1) Del aprovechamiento total, como máximo el 50% podrá destinarse a uso residencial y el otro 50%, a usos compatibles

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

(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-26****S-26 ARCAYA****OBJETO:**

Desarrollo de la Expansión residencial hacia el suroeste y norte del núcleo urbano de Arcaya integrando y relacionando el núcleo urbano existente con las nuevas zonas verdes en las proximidades del río y creando un equipamiento en la zona norte.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria y/o apoyándose en caminos ya existentes, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado de los márgenes del río, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrata la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios en conexión con los existentes en los puntos trascendentales. De igual forma localiza un foco de equipamiento junto a un recodo del cauce fluvial. Definido todo ello por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización y recuperación del entorno del río, que conecte el nuevo crecimiento con el núcleo urbano existente.

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

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.10, grado 2 "Entidades Menores de Población".

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 localización de las zonas verdes junto a los cursos de agua.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, porcentajes y techos de unidades residenciales, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes. 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 del artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 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, y más concretamente la zona situada en el extremo norte de la zona verde de la parte sur del ámbito, debido a sus requerimientos viarios que habrán de garantizar los debidos al río.

