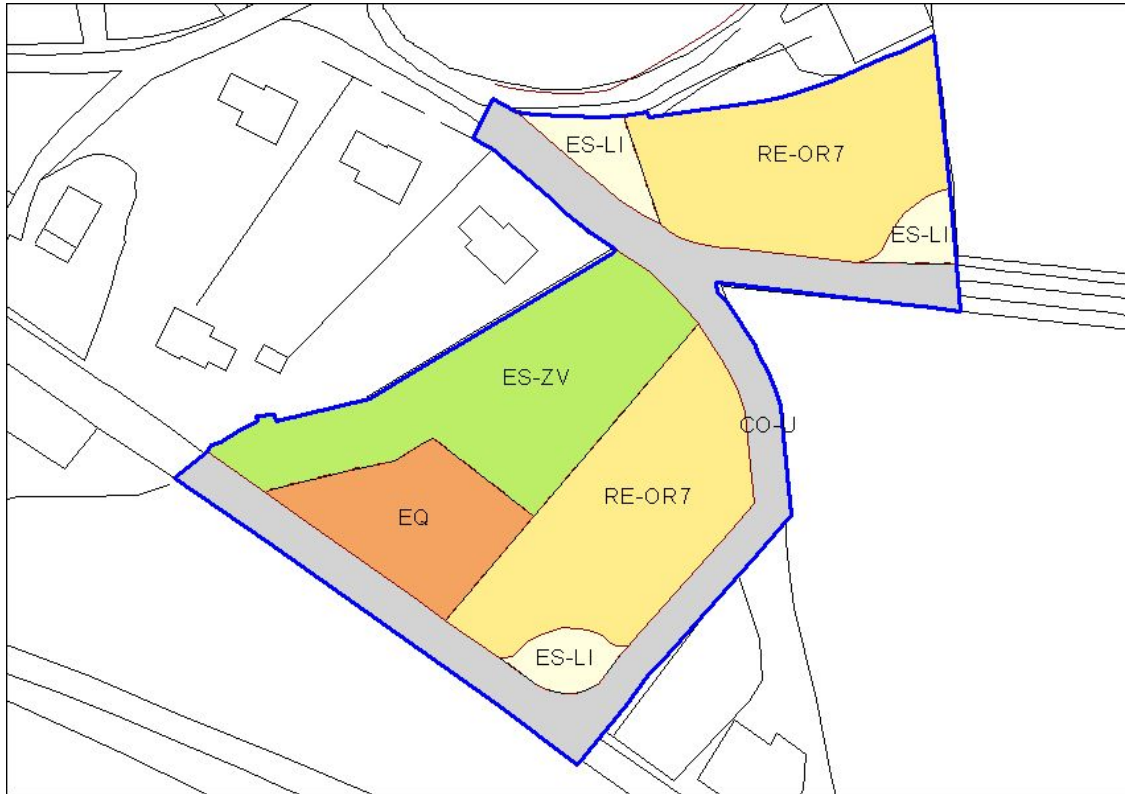


**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-27**

S-27 ARGANDOÑA



CALIF. GLOBALES	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL	12.744 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,1883 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-27	0,1883 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR	0,1883 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 -27

S-27 ARGANDOÑA

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	12.744	R.Colectiva (RC) Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	4.924 1.150 2.772 3.898	(OR 7) Ciudad Jardin Mixta	C.A. ⁽¹⁾	2.400	12
TOTAL		12.744					2.400	12

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 2.400 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0,1883 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA 0,1883 m²c/m²s⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 9,42 viv/ha
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 9,42 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 27

APROVECHAMIENTO TIPO : 0,1883 m²ch/m²s

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 2.400 m²ch

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,1883 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial Ciudad jardín mixta	1
Usos y tipologías sector:	Residencial Ciudad jardín mixta	1

- (1) Condiciones del ámbito: Ver fichas
 (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis
 (3) Excluyendo los Sistemas Generales.

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-27****S-27 ARGANDOÑA****OBJETO:**

Desarrollo del crecimiento residencial hacia el sureste del núcleo urbano de Argandoña integrando y relacionando el núcleo urbano existente con las nuevas zonas verdes en las proximidades del río y creando un equipamiento en sus proximidades.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria y/o apoyándose en caminos ya existentes, en la zona 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, sin hipotecar una futura modificación del acceso a Estíbaliz. De igual forma localiza un equipamiento junto a las zonas verdes 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.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.7, "Ciudad Jardín Mixta".

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 las parcelas resultantes se establece que en cada zona residencial del ámbito se originen un mínimo de dos y un máximo de tres parcelas independientes.

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.

