

**FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-34**

**S-34 GAMARRA MENOR**



CALIF. GLOBALES .....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA .....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO .....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL .....	12.423 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA .....	7.633 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA .....	5.983 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA .....	0,3200 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO .....	P Parcial, PAU, Proy 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 -34

## S-34 GAMARRA MENOR

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/EDIFICABILIDAD						
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUP. m <sup>2</sup>	CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERF. m <sup>2</sup>	<sup>(2)</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN/(REFERENCIA)	EDIF. No lucrat.		E. URBANÍSTICA m <sup>2</sup> t		Nº VIV	
						S rasante	B rasante	S rasante	B rasante		
Suelo Urbanizable	Residencial	12.423	Residencial (ELM)	5.753	(OR 10.2º)			<sup>(1)</sup> 2.615	<sup>(3)</sup> 1.308	6	
			R. Unifamiliar (R.U.)	1.200	(OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva			1.200	<sup>(3)</sup> 600	6	
			Equipamiento Privado	160		1			160	100	
			Equipamiento	1.100		1	1.100	550			
			Zona Verde/E.L. V.Local	1.864 2.346							
<b>TOTAL</b>		<b>12.423</b>				<b>1.100</b>	<b>550</b>	<b>3.975</b>	<b>2.008</b>	<b>12</b>	

EDIFICABILIDAD BRUTA 7.633 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:  
Sobre rasante 3.975 m<sup>2</sup>c  
Bajo rasante 2.008 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:  
5.983 m<sup>2</sup>c

AREA DE REPARTO: AR 34  
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, en parcelas OR 8, podrá destinarse el 50% a uso residencial 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 ELM (OR 10 2º)

**FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-34****S-34 GAMARRA MENOR****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el este del núcleo urbano de Gamarra Menor, integrando y relacionando el conjunto urbano existente y con la zona pública entorno a la iglesia.

**DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:**

A partir de reurbanización de caminos existentes, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado del entorno de la iglesia, se plantea un crecimiento residencial que, integra la entidad existente con los espacios libres y equipamientos planteados, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la urbanización del entorno de la iglesia y la localización del equipamiento.

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

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.10, grado 2 y la OR 8 1º.

**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, la localización de las zonas verdes y del equipamiento.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística serán vinculantes, pudiendo traspasar la edificabilidad entre tipologías en una cuantía de 5%. Tan sólo podrá modificarse la edificabilidad urbanística total, como resultado de diferencias en la superficie del Sector tras un levantamiento topográfico reconocido por los Servicios Municipales. Las unidades edificatorias son indicativas, y 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 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.

