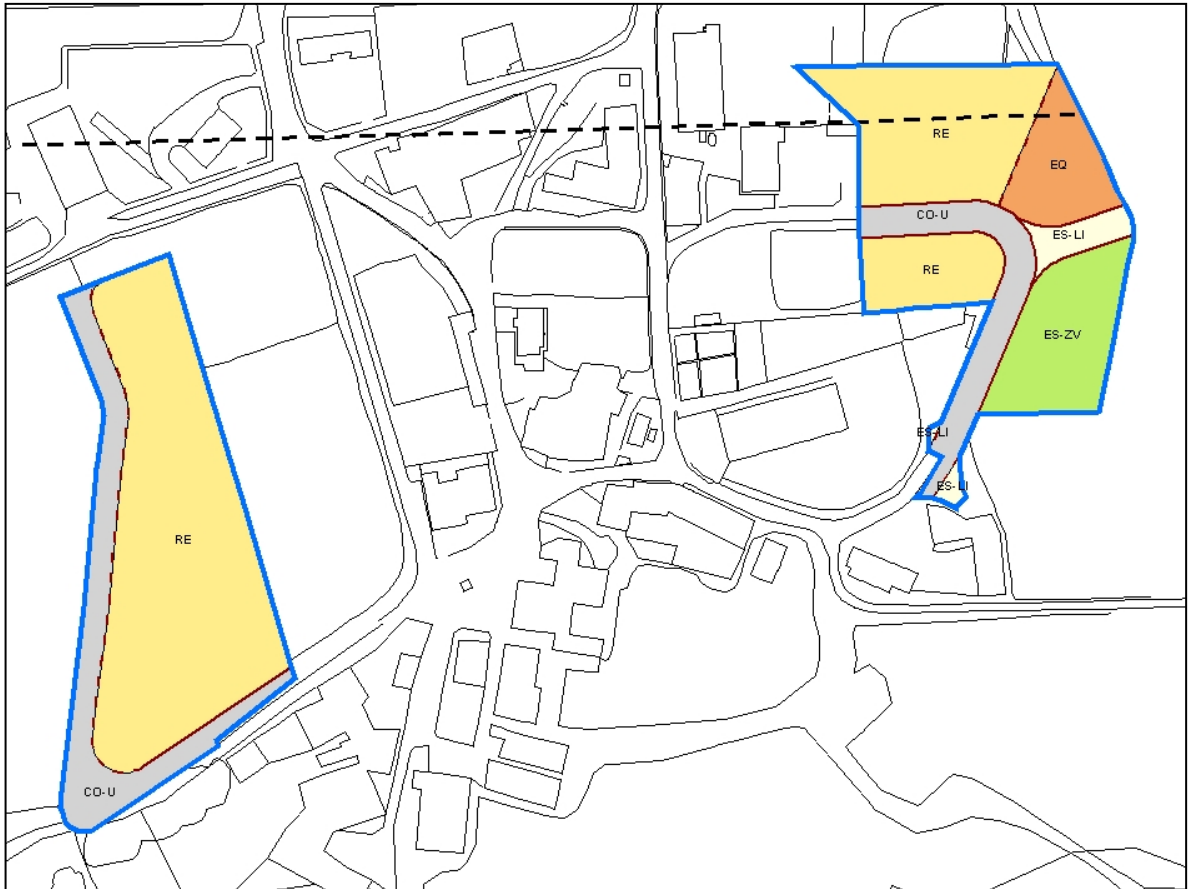


**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-35**

S-35 GOMECHA



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	16.761 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	9.696 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	8.046 m ² c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	0,3200 m ² c/m ² 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 -35

S-35 GOMECHA

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.		E. URBANÍSTICA m ² t		Nº VIV
						S rasante	B rasante	S rasante	B rasante	
Suelo Urbanizable	Residencial	16.761	Residencial (ELM) y R. Unifamiliar (R.U.) y R. Colectiva (R.C.) Equipamiento Privado Equipamiento Zona Verde/E.L. V.Local	10.050 270 1.100 2.682 2.659	(OR 10.2º) y (OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva y (OR 7) Ciudad Jardín Mixta	1 1	1.100 550	(1) 5.094 270	(3) 2.547 135	23
TOTAL		16.761					1.100 550	5.364 2.682		23

EDIFICABILIDAD BRUTA 9.696 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 5.364 m²c
Bajo rasante 2.682 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
8.046 m²c

AREA DE REPARTO: AR 35
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, como máximo el 50 o 70% podrá destinarse a uso residencial En OR 10 y OR 7 respectivamente, y el otro %, a usos compatibles.
(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis
La edificabilidad bajo rasante tan sólo podrá destinarse a uso de aparcamiento y trasteros.
(3) 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)

SUELO URBANIZABLE

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-35****S-35 GOMECHA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el este y oeste del núcleo urbano de Gomecha, vertebrando el conjunto urbano existente con nuevos viarios.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de reurbanización de caminos existentes ó creación de otros nuevos, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado del entronque viario oeste, se plantea un crecimiento residencial que, ordena el perímetro de la entidad existente con zonas verdes y equipamiento al este, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la localización del equipamiento y las modificaciones en las carreteras de acceso a la localidad.

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

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.10, grado 2, la OR 8 y la OR 7.

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 con los nuevos accesos a la entidad.

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. Se realizarán las actuaciones necesarias para adecuar los encuentros de los nuevos accesos adecuadamente al entorno urbano. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

