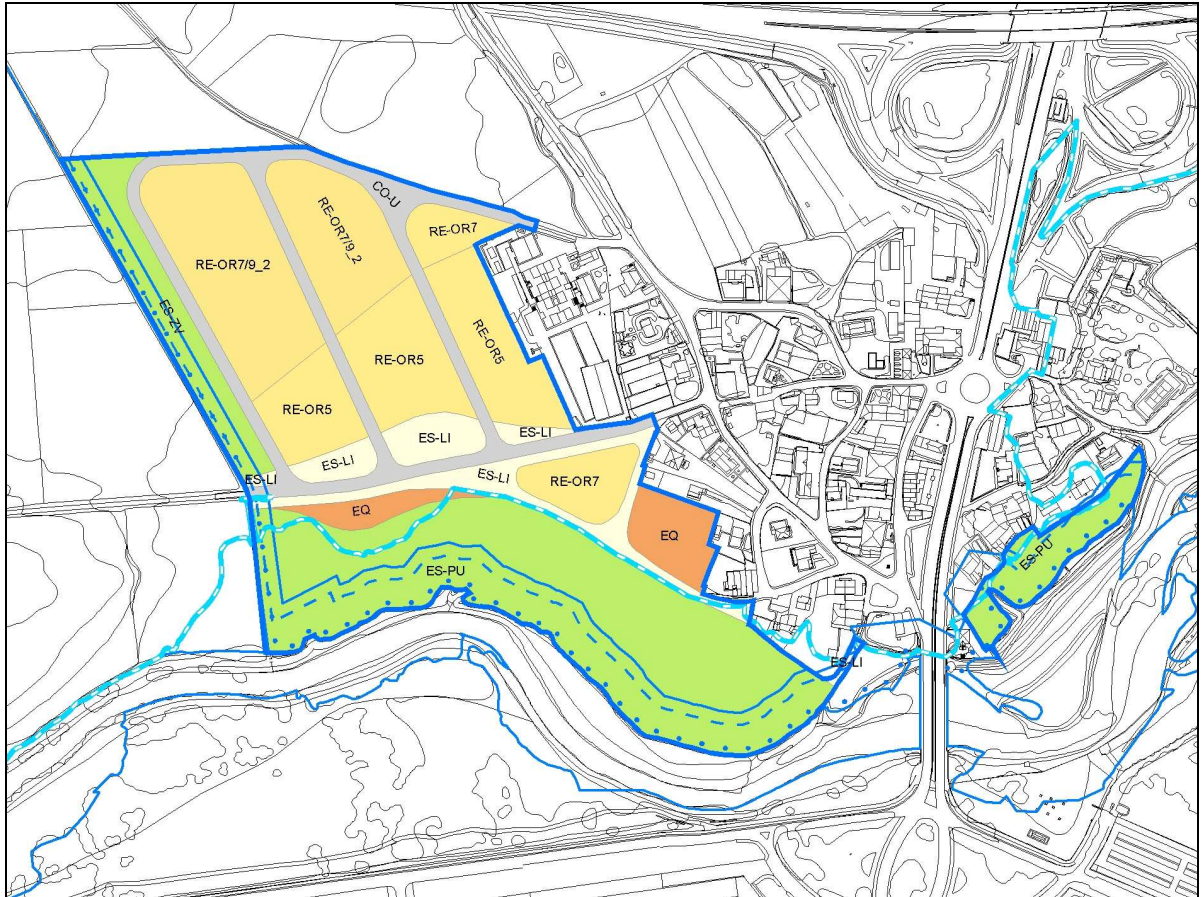


**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-33**

S-33 GAMARRA MAYOR



CALIF. GLOBALES	SGEL 34,64%, Resid. 65,36%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial Colectivo de Protección Pública
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	149.064 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,2296 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-33	0,5075 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,5075 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 -33

S-33 GAMARRA MAYOR

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.
Sistema General	Espacio Libre.	51.788	Parque Urbano					
Suelo Urbanizable	Residencial	97.274	R.Colectiva (RC-1) R.Colectivo (RC-2) R.Colectivo (RC-1) y/o R.Unifamiliar (RU) Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	21.342 6.829 25.107 6.641 9.270 28.085	(OR 5) Edificación abierta (OR 7) Ciudad Jardín Mixta (OR 7) Ciudad Jardín Mixta y/o (OR 9.2º) Unifamiliar Aislada	C.A. (¹) C.A. (¹) C.A. (¹)	22.525 ⁽⁵⁾ 2.700 9.000	205 18 50
TOTAL		149.062					34.225	273

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 34.225 m²cEDIFICABILIDAD BRUTA 0,2296 m²c/m²sEDIFICABILIDAD NETA 0,3518 m²c/m²s⁽³⁾

DENSIDAD BRUTA: 18,31 viv/ha

DENSIDAD NETA GLOBAL: 28,07 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 33

APROVECHAMIENTO TIPO : 0,5076 m²ch/m²sAPROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 75.657 m²chAPROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,5076m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial Colectiva protección pública	1
Usos y tipologías sector:	Residencial Colectiva protección pública	1
	Residencial Ciudad jardín mixta	4,585
	Residencial Unifamiliar aislada	4,411
	Terciario Comercia	1,058

(1) Condiciones del ámbito: Ver fichas.

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

(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

(4) Del total de las viviendas, al menos el 75,09 % serán de Protección Pública con una superficie media construida del 105 m².(5) Incluyen los usos terciarios-comerciales asociados al residencial, compartido o en edificios exclusivos con una superficie máxima de 1.000 m².

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-33****S-33 GAMARRA MAYOR****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial principalmente hacia el oeste del núcleo urbano de Gamarra Mayor y una pequeña zona al este, acotadas ambas en su límite sur por el río Zadorra.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de nuevos viarios y la reurbanización de los caminos existentes, se plantea un ensanche residencial que permite la obtención, para su uso como parque, de las zonas próximas al río Zadorra. Y el planteamiento de espacios públicos y de equipamiento en sus proximidades.

Vinculación de zonas verdes con el entorno del río y arroyo, y de los espacios comunitarios con la reurbanización y potenciación como eje de equipamientos y dotaciones públicas del antiguo camino paralelo al río.

Viarios transversales peatonales y rodados, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de una zona más densa hacia la calle principal este-oeste con viviendas en pequeños bloques y otra más diluida, hacia el norte y oeste, de viviendas unifamiliares aisladas y otros edificios residenciales de pequeña escala.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.5 "Edificación abierta.", OR.7 "Ciudad jardín mixta" y OR.9 "Edificación unifamiliar aislada".

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 sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica. En concreto las conexiones del viario local con los ya existentes.

De igual manera se vincula la localización de las zonas verdes junto al río y arroyo, y la localización de los equipamientos y espacios libres entorno al eje este-oeste paralelo al río.

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.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, 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. La citada urbanización incluye las medidas correctoras necesarias para evitar la inundabilidad de las zonas urbanizadas en las proximidades del río. Las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización. La urbanización de las zonas verdes situada junto al río Zadorra se realizará conforme a las directrices planteadas por el departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

