

ÍNDICE

BAJAMAR 1	2
BAJAMAR 3	3
TEJINA 1	4
TEJINA 2	5
TEJINA 3	6
TEJINA 4	7
TEJINA 5	8
VALLE DE GUERRA 1	9
VALLE DE GUERRA 2	10
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	10
GUAMASA 1	11
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	11
GUAMASA 3	12
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	12
LA VEGA 1	13
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	13
LA VEGA 2	14
LA VEGA 3	15
LA VEGA 4	16
GENETO 1	17
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	17
GENETO 2	18
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	18
GENETO 3	19
GENETO 4	20
GENETO 5	21
GENETO 6	22
GENETO 7	23
GENETO 8	24
(suspendido por Acuerdo de la Cotmac)	24
GENETO 10	25
GENETO 11	26
LA CUESTA 1	27
LA CUESTA 2	28
LA CUESTA 3	29

CONSIDERACIONES GENERALES E INSTRUCCIONES DE ORDENACION

1.- Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada y los criterios generales de ordenación de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado.

2.- En cada ficha se indican para cada sector, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo y sistema de actuación para cada uno de ellos. Así mismo, contiene los usos globales que se asignan a cada uno, la superficie del sector, la edificabilidad máxima permitida, las tipologías autorizadas y la edificabilidad media del sector.

3.- Igualmente se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos generales del Plan y de las circunstancias concretas del sector.

4.- Se indican los sistemas generales INCLUIDOS al sector con referencia a su denominación y superficie.

5.- En el desarrollo del Plan Parcial se admite una diferencia de superficie del 5% respecto de la considerada por el Plan General.

Esta diferencia de superficie se derivará de la más precisa definición de los límites y no del aumento injustificado de la misma. Si de la medición real del terreno, conservando los mismos linderos grafiados en plano se determinase una superficie total superior o inferior a la señalada por el Plan General, el Plan Parcial reajustará las cesiones y dotaciones, proporcionalmente.

6.- Para el establecimiento de la densidad de viviendas y dado que el Acuerdo de la Cotmac, establecía que se eliminara la densidad máxima de 70 vdas/he, se ha tomado como referencia para el cálculo de las reservas de suelo establecidas en el Reglamento de Planeamiento en los sectores con tipologías de edificación cerrada, la densidad resultante de dividir la edificabilidad total del sector entre 100 m².

El cálculo del número de viviendas en sectores con tipologías de ciudad jardín, se ha obtenido dividiendo la edificabilidad máxima del sector entre la edificabilidad específica del tipo edificatorio, obteniendo la superficie de suelo edificable, que a su vez, dividida entre la superficie de parcela mínima, se obtiene el número máximo de viviendas y por lo tanto la densidad.

Este número de viviendas es el que se refleja en el documento de gestión.

7.- El viario interior propuesto por el plan parcial será como mínimo de 10 metros de ancho, salvo en los casos que la ordenación detallada del entorno inmediato se derive un ancho superior, y en aquellos en que, por el contrario, la integración de las edificaciones existentes exija anchos inferiores.

8.- Cuando en los planos de cada sector se señale alguna vía local propuesta para el Plan Parcial su trazado será indicativo, permitiéndose pequeños reajustes en función del mayor grado de definición del Plan Parcial y siempre que se justifique la solución distinta que consiga el mismo objetivo.

9.- En las vías de ancho superior a 10 metros será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada 10 metros lineales de vía.

10.- Los espacios libres de protección del viario no computan a los efectos de dotación de zona verde, espacios libres o edificabilidad.

11.- Las tipologías permitidas se ordenarán en función de los porcentajes establecidos en cada ficha. En el caso de que no se indiquen, el Plan Parcial podrá optar por establecer los porcentajes de cada una o realizar una sola tipología, sin que aumente la edificabilidad establecida para el sector.

12.- Las reservas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos cumplirán tanto las condiciones establecidas en el artículo 36 de la LOTCan, como las del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Entre las que se definen en este último serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento todas ellas salvo el equipamiento comercial.