

C. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN SUELO URBANIZABLE

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) **EN SUELO URBANIZABLE**

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbanizable que provienen de Planeamiento de Desarrollo del Plan del 95 y se incorporan al presente Plan General.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General, se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Además de las tipologías señaladas en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrá ser admisible en cada parcela la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General, y que son las que se señalan a continuación: Zona C > C1; Zona D > D1; Zona E > E1; Zona F > F3; Zona G > G2 (art. 7.4.5 de estas Normas).

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los dos párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, la altura máxima en cada parcela podrá ser la que se señala en el Planeamiento de Desarrollo.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Únicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, viario, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guión, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:

22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:

E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana

D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen viales interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

A.P.I. “La Milagrosa” - Sector 26

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 26 “La Milagrosa”
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Marzo-2006
Publicación BOP: 27-Noviembre-2006

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
26-1A	11.570	F3	VI
26-1B	2.135	D1	II
26-2A	9.466	F3	VI
26-2B	1.671	D1	II
26-3B	9.440	F3	VI
26-3B	1.667	D1	II
26-4	3.000	G4	II
26-5A	10.801	F3	VI
26-5B	1.700	D1	II
26-6A	9.865	F3	IV
26-6B	1.666	D1	II
26-7A	9.846	F3	VI
26-7B	1.669	D1	II
26-8	2.811	D1	II
26-9	3.177	D1	II
26-10	3.092	D1	II
26-11	5.383	D1	II
26-12	9.994	F3	VI

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifiquen en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. “Pozoalbero Norte”- Sector 32

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 32 “Pozoalbero Norte”
Aprobación Inicial: Resolución de Alcaldía 19-Abril-2006
Publicación BOP: 30-Mayo-2006

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
32-1	2.400	E1	II
32-2	1.280	E1	II
32-3	3.255	D1/E1	II
32-4	3.255	D1/E1	II
32-5	3.150	D1/E1	II
32-6	6.120	D1/F3	IV
32-7	6.120	D1/F3	IV
32-8	6.120	D1/F3	IV
32-9	4.680	D1/F3	IV
32-10	5.040	D1/F3	IV
32-11	3.576	D1/F3	VI
32-12	6.161	D1/F3	VI
32-13	14.215	D1/F3	VI

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución, ...

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
Sector 32 “Pozoalbero Norte”	0,330	1,05	67.182

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. “La Norieta”- Sector 34

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 34 “La Norieta”
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 29-Mayo-2006

Determinaciones:

Parcela	Superficie m²	Edificabilidad %	Ocupación máxima	Zona	Tipología	Altura
34-M1	21.217	0,648	65%	1	G2	IV
34-M2	22.507	0,648	65%	1	G2	IV
34-M3	19.635	0,648	65%	1	G2	IV
34-M4	20.791	0,648	65%	1	G2	IV
34-M5	8.212	0,648	65%	1	G2	IV
34-M6	14.089	0,648	65%	1	G2	IV
34-M7	9.117	0,700	---	2	G1	III
34-M8	9.316	0,700	---	2	G1	III
34-M9	10.114	1,000	100%	3	G1	III
34-M10	3.986	1,000	100%	3	G1	III
34-M11	5.200	1,200	100%	4	G1	III
34-M12	6.400	1,200	100%	4	G1	III
34-M13	17.953	0,648	65%	1	G2	IV

Consideraciones:

Para las zonas 3 y 4, las edificaciones se separarán del límite con los S.I.P.S. o dotaciones con un retranqueo igual a la mitad de la altura de la edificación.

A.P.I. “Rompecerones - Carretera del Calvario” – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m² suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viario Público	31.874
Superficie Total Zona Actuación	559.849

A.P.I. “Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo”

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m² suelo
Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos	617.542

A.P.I. “Sector 14 El Carrascal”

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 25 del PGMO '95 “Sector 14 – El Carrascal”
Aprobación Consejería OPT: 26-Marzo-2008

Las Determinaciones de este ámbito serán las recogidas en el Documento final aprobado por la Consejería, y en su caso por el Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

