

DOCUMENTO Nº 3

FICHAS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y ZONAS DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

APROBADO *Totalmente*  
*Junta de Gobierno Local*  
EN SESION DE FECHA  
*6. Agosto - 2004*  
EL SECRETARIO

APROBADO *Definitivamente*  
*Pleno de la Corporación*  
EN SESION DE FECHA  
*21. Julio. 2006*  
EL SECRETARIO



### 3. FICHAS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El presente documento constituye un resumen de la ordenación propuesta y contiene, de forma resumida, las condiciones de planeamiento, gestión y programación de la actuación prevista, a desarrollar a través de una única Unidad de Actuación, delimitada por el propio planeamiento.

La ficha de Zonas de Ordenación Urbanística contiene de forma resumida las condiciones de ordenación del Plan Parcial; la concreción de los parámetros urbanísticos que definen la ordenación, resultado de la interrelación de tres variables urbanísticas: el *sistema de ordenación*, la *tipología edificatoria* y el *uso global*, conceptos que quedan definidos en las Normas de Edificación del Plan. A ellos nos remitimos para la correcta interpretación de presente normativa.

APROBADO *Inusualmente*  
Junta de Gobierno Local  
EN SESIÓN DE FECHA  
6- Agosto- 2004  
EL SEÑORADO

*Definitivamente*  
Pleno de la Corporación  
EN SESIÓN DE FECHA  
21- Julio- 2006  
EL SEÑORADO

3.1. FICHA DE PLANEAMIENTO.

1.- Datos Generales.

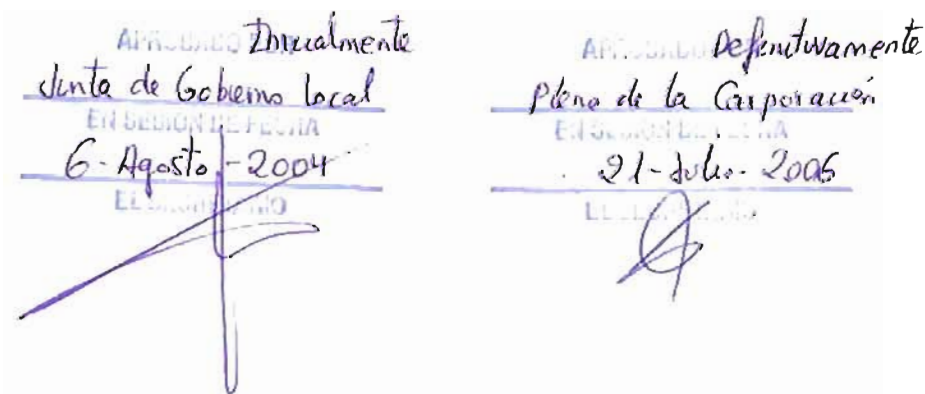
- **Situación:** se delimita un Sector de plan parcial, que linda por el Norte, con el suelo no urbanizable, por el Sur, con el suelo no urbanizable sujeto a Plan Especial, por el Este, con el núcleo urbano de Portmán, y por el Oeste, con el suelo no urbanizable.
- **Clasificación:** suelo urbanizable.
- **Calificación:** uso global Residencial.
- **Referencia a planos:** planos de ordenación pormenorizada.
- **Superficie del Sector (ST):** 88.164,20 m2.
  - **Privado (P):** 41.285,45 m2.
    - Zonas Verdes y Espacios Libres Privados: 8.816,42 m2 (mínimo, por definir).
    - Ocupación bloque: 32.469,03 m2 (máximo, por definir).
  - **Suelo Dotacional Público (SD):** 46.878,75 m2.
    - Suelo Dotacional Público Viario (RV + AV): 20.764,96 m2.
    - Equipamientos (EQ): 21.427,72 m2.
    - Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (ZV): 4.686,07 m2.
- **Número mínimo de plazas de aparcamiento:** una plaza en parcela privada por cada 100 m2 construidos.

APROBADO *inicialmente*  
 Junta de Gobierno Local  
 EN SESIÓN DEL DIA  
 6- Agosto- 2004  
 EL SEÑOR

Aprobado *Definitivamente*  
 Pleno de la Corporación  
 EN SESIÓN DEL DIA  
 21- Julio- 2006  
 EL SEÑOR

2.- Condiciones de Ordenación:

- Zonas de Ordenación Urbanística: Plan Parcial Portmán Portomagno.
- Tipologías edificatorias: volumen contenedor.
- Sistema de Ordenación: ordenación por definición volumétrica.
- Uso global: Residencial.
- Usos pormenorizados:
  - a) Uso dominante.
    - *Residencial*: en su modalidades *unitario* y *múltiple*.
  - b) Usos compatibles.
    - *Terciario*: comercial, hotelero, oficinas, recreativo.
  - c) Usos incompatibles.
    - *Industrial*: en todas sus categorías.



3.2. FICHA DE GESTIÓN.

*Antes de Inicialmente*  
Junta de Gobierno Local  
 EL SEÑOR DE LA...  
6 Agosto 2004  
 EL SEÑOR DE LA...

*Definitivamente*  
Pleno de la Corporación  
 EL SEÑOR DE LA...  
21 Julio 2006  
 EL SEÑOR DE LA...

1.- Datos generales.

- **Situación:** se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con los límites del sector, tal y como se grafía en el plano de gestión.
- **Referencia a planos:** plano de gestión.
- **Superficie Total de la Unidad de Actuación (ST/UA):** 88.164,20 m2.
  - **Privado (P):** 41.285,45 m2.
    - Zonas Verdes y Espacios Libres Privados: 8.816,42 m2 (mínimo, por definir).
    - Ocupación bloque: 32.469,03 m2 (máximo, por definir).
  - **Suelo Dotacional Público (SD):** 46.878,75 m2.
    - Suelo Dotacional Público Viario (RV + AV): 20.764,96 m2.
    - Equipamientos (EQ): 21.427,72 m2.
    - Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (ZV): 4.686,07 m2.

2.- Condiciones de ejecución.

- **Sistema de gestión:** concertación directa (art. 178 LSRM).
- **Secuencia de desarrollo:** se desarrollará por fases de urbanización a definir en el Proyecto de Urbanización.
- **Subdivisión en Unidades de Actuación:** se admite, con la presentación del correspondiente Programa de Actuación. La subdivisión en varias Unidades de Actuación deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades, conforme a los criterios que establecen los art. 164 y concordantes de la LSRM.

- **Conexión e Integración:**

- ✓ Condiciones de viario: las derivadas del Plan Parcial.
- ✓ Servicios: integración en las redes del núcleo urbano.

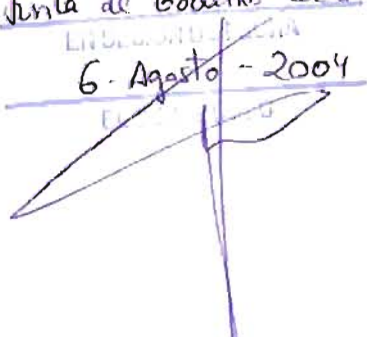
- **Instalaciones:** reintegro de los costes señalados en el art. 160.2 LSRM.

- **Proyecto de Reparcelación:** el aprovechamiento generado por el suelo público adquirido de forma onerosa por las administraciones públicas corresponderá a la Administración titular del suelo (art. 170.4 LSRM).


- **Proyecto de Urbanización:** contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos.

3.- Aprovechamiento de referencia del Sector: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Anteriormente  
Junta de Gobierno Local  
Libertad 100  
6-Agosto-2004



Definitivamente  
Pleno de la Corporación  
Libertad 100  
21-Julio-2006



Almudena Anualmente  
 Junta de Gobierno Local  
 6-Agosto-2004

3.3. FICHA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

MUNICIPIO: LA UNIÓN		PLAN: PLAN PARCIAL.
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: PLAN PARCIAL PORTMÁN PORTOMAGNO		CÓDIGO: PORT.
SISTEMA DE ORDENACIÓN ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS VOLUMEN CONTENEDOR	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS FORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: Unitario y Múltiple.	Terciario: comercial, hotelero, oficinas, recreativo.	Industrial.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de Edificabilidad neta:	P1: 1,20592 m2/m2	Número máximo de plantas	Planta baja + 1 planta
	P2: 1,15387 m2/m2		
	P3: 1,05432 m2/m2		
	P4: 1,00505 m2/m2		
		Altura máxima reguladora	7 m.

**OTRAS CONDICIONES.**

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos en parcela privada será de 1 por cada 100 m2 construidos (art. 106.h LSRM).

Zonas Verdes y Espacios Libres: art. 82 de las Normas Urbanísticas.

Equipamiento Deportivo: art. 84 de las Normas Urbanísticas.

Condiciones funcionales de habitabilidad: será de aplicación la Ley 5/1.995, de 7 de Abril, de condiciones de habitabilidad en edificios y viviendas y promoción de la accesibilidad en general, Real Decreto 39/1.987, de 4 de Junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de Octubre, de 1.991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en espacios públicos y edificación, o normas que las sustituyan.

Definitivamente  
 Pleno de La Corporación  
 21-Julio-2006

Fdo: Ignacio Checa Benito.  
 Arquitecto.

La Unión, Enero de 2.004

