

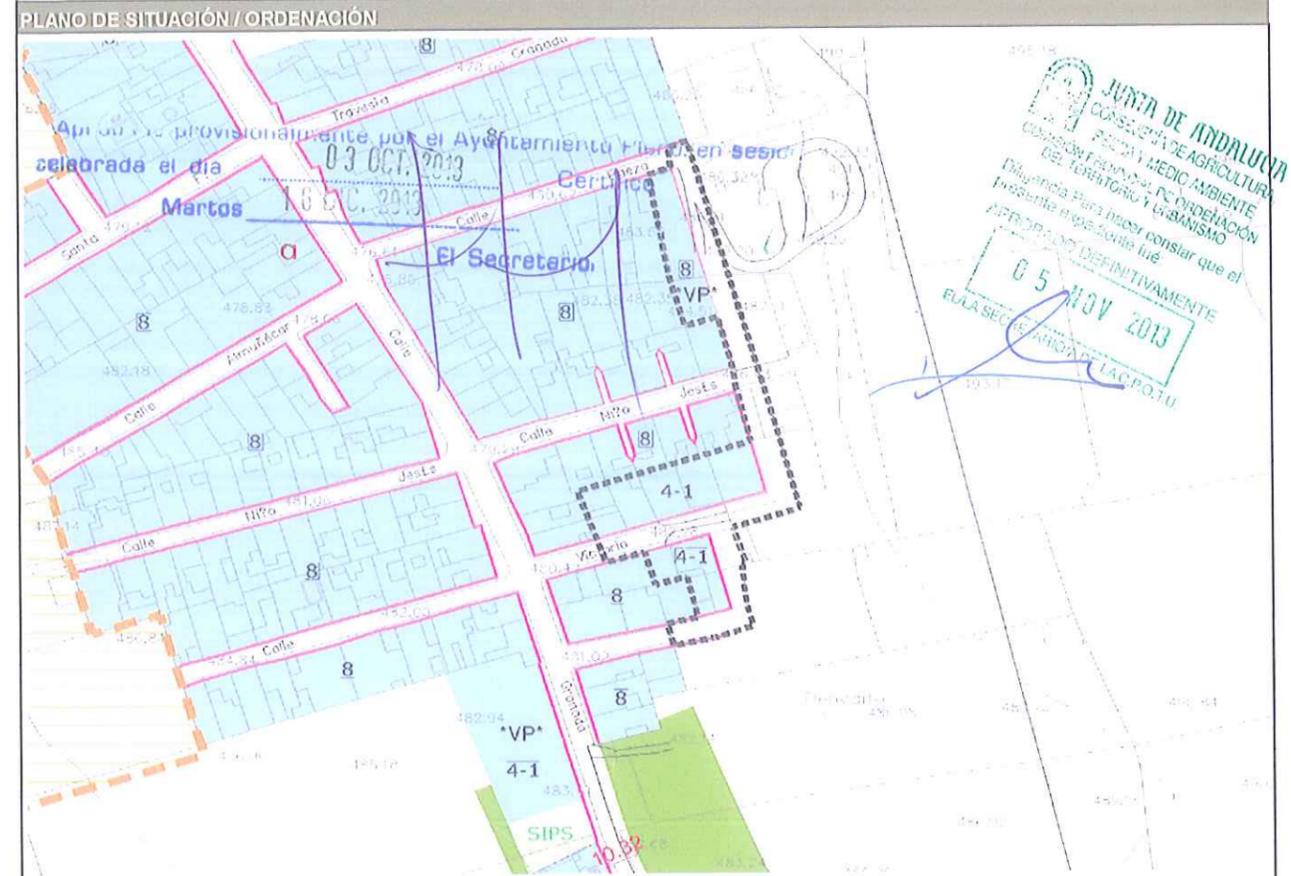
OBJETIVOS							
Continuar la trama residencial consolidada mediante tipos residenciales similares, hasta englobar las viviendas existentes más al sur del núcleo de población, mejora de la urbanización de la prolongación de la calle Granada.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
4.934 m ² s	RESIDENCIAL	0,547 m ² /m ² s	2.700 m ² t	34 viv/Ha	17	≥ 30% edifc. Resid.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-5.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,5292 u.a./m ² suelo	Cs	= 0,8967	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
2.611 u.a.	2.350 u.a.	261 u.a.		= 317 m ² vp			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1					
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.							
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de los NNUU.)							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.							
2. Se contempla el mantenimiento de las viviendas existentes en el ámbito, que participarán de las cargas derivadas de la urbanización y sus cesiones.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
Vías Pecuarías. Cañada Real del Camino de Granada.							
Se condiciona el desarrollo de la unidad al deslinde y desafectación del dominio público interior al sector correspondiente al tramo de la Cañada Real del Camino de Granada.							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	1.860 m ² t	1,15	0,8967	1.918 u.a.	3.365 m ² s	S/ ORDENAZA	4.1
RUDP	840 m ² t	0,92		693 u.a.			8
TOTAL	2.700 m ² t			2.611 u.a.	3.365 m ² s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	15 m ² /100m ² t (1)	VIARIO (total)	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		mínimo
				410 m ²			14



*RUDL: Residencial Unifamiliar a Dosada Libre; RUDP: Residencial Unifamiliar Adosada Protegida

Notas:
(1). Se exime del cumplimiento íntegro del art.17 de la LOUA debido a la reducida dimensión del Área y de su grado de consolidación.

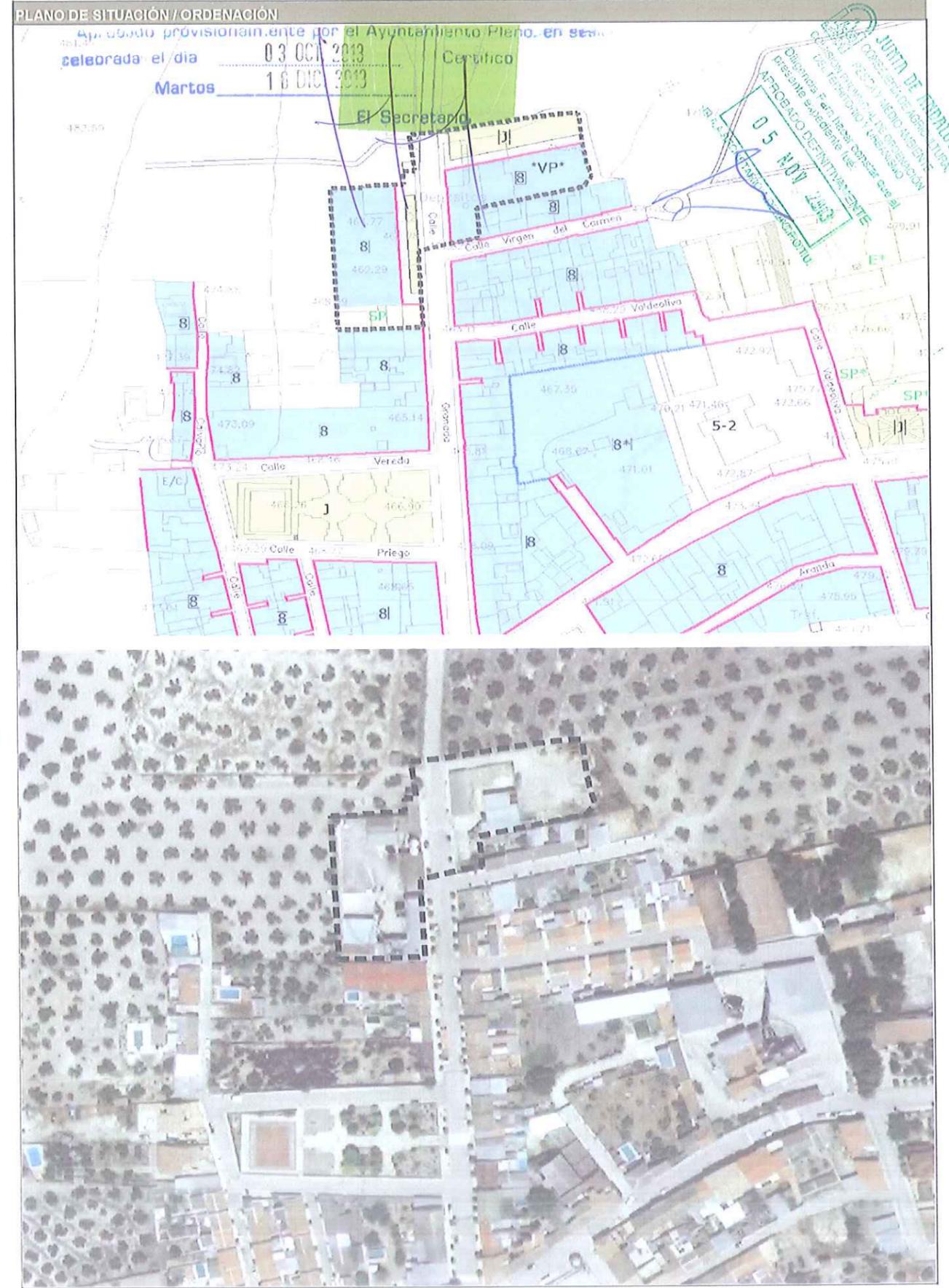
OBJETIVOS							
Conexión de las calles Victoria, Niño Jesús y Baeza a través de una calle de borde que las una, completando la manzanas residenciales con el mismo tipo de vivienda existente.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
3.845 m2s	RESIDENCIAL	0,393 m2l/m2s	1.512 m2l	23 viv/Ha	9	≥ 30% edifc. Resid.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-5.3	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3741 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8801	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
1.439 u.a.	1.295 u.a.	144 u.a.		= 178 m2l vp			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 2		-			
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.							
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de los viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de los alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.							
2. Se contempla el mantenimiento de las viviendas existentes en el ámbito, que participarán de las cargas derivadas de la urbanización y sus cesiones.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:				
			En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NN.UU.				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	1.058 m2l	1,15	0,8801	1.071 u.a.	1.957 m2s	S/ ORDENAZA	4.1
RUDP	454 m2l	0,92		367 u.a.			
TOTAL	1.512 m2l			1.439 u.a.	1.957 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				0 m2/100m2l (1)	VIARIO (total) 1.888 m2s		
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO mínimo 8		



*RUDL: Residencial Unifamiliar Adosada Libre; RUDP: Residencial Unifamiliar Adosada Protegida

Notas:
 (1). Dada la escasa dimensión del ámbito y el porcentaje elevado de viario en el mismo, se le exime de cesiones para espacios libres y equipamientos.

OBJETIVOS							
Desmantelar el uso industrial de almazara existente en la actualidad y cambiar a uso global residencial.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
5.497 m2s	RESIDENCIAL	0,546 m2t/m2s	3.000 m2t	33 viv/Ha	18	≥ 30% edific. Resid.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto ar-5.4		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,5115 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8720	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
2.812 u.a.	2.531 u.a.	281 u.a. = 351 m2tvp		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 2		ESTUDIO DE DETALLE			
1. Transitoriamente, durante el primer cuatrienio de vigencia de este Plan, se establece como uso compatible el uso actual, a partir del cual se será de aplicación el régimen de fuera de ordenación.							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.							
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de los viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se pueden introducir mediante E.D.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	2.020 m2t	1,15	0,8720	2.026 u.a.	2.907 m2s	S/ ORDENANZA	4.1
RUDP	980 m2t	0,92		786 u.a.			
TOTAL	3.000 m2t			2.812 u.a.			
DOTACIONES LOCALES (total)				min 32 m2/100m2t (1)	VIARIO (total)		1.508 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		minimo 15
697 m2		385 m2s					
*RUDL: Residencial Unifamiliar a Dosada Libre; RUDP: Residencial Unifamiliar Adosada Protegida							
Notas:							



OBJETIVOS
 Terrenos ocupados, en parte, por actividades industriales a desmantelar (fábrica cerámica). Constituye un importante vacío en el borde urbano noroeste que interesa colmatar dando continuidad a las tramas urbanas adyacentes y conectando con la nueva ronda urbana prevista por el plan. Es conveniente la coexistencia de usos residenciales y terciarios, estos últimos dando frente a dicha ronda a modo de barrera acústica.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
86.091 m2s	RESIDENCIAL	0,590 m2t/m2s	50.794 m2t	27 viv/Ha	234	≥ 30% edifc. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
0	100,00% SG.V-10g 6.618 m2s Cesión y ejecución

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes	
--	--

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto ar-3.1	Aprov. Medio del Área de Reparto: 0,5852 u.a./m2suelo	Cs = 0,8372	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
50.379 u.a.	45.342 u.a.	5.038 u.a. = 7.522 m2t vp	00 u.a.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL

1. La ejecución de las viviendas se condiciona al traslado previo de la actividad de la fábrica de cerámica.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Al menos el 15% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda unifamiliar, debiéndose completar con esta tipología el frente existente a la Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez.
2. Se destinará entre el 40% y el 50% de la edificabilidad total a usos no residenciales
3. Se dispondrá una primera banda de edificación de usos terciarios y dotacionales como transición y barrera acústica entre la autovía y el tejido residencial.
4. Parte de los espacios libres se dispondrá en una franja paralela a la Vía verde del aceite, que discurre por el borde sur del sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. La edificación residencial habrá de situarse a una distancia mínima de 200 m desde la línea exterior de calzada de la autovía .
3. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstas en el Decreto 3/2009.
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la carretera N-321a y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-B.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas	Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Puente de la Olla nº 104, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.

Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo .

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		ar-3.3	
Superficie Sectores:	88.340 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	24.735 m2 techo
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	88.340 m2s	Edificabilidad global:	0,2800 m2/m2s

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SU-NC_R3 SS.G. adscritos 00 m2s	88.340	88.340	24.735	21.725	19.552	2.172	0
	0		0		0		0
	0		0		0		0
TOTAL		88.340	24.735	21.725	19.552	2.172	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,2459 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)


JUNTA DE ANDALUCÍA
 MINISTERIO DE AGRICULTURA
 PESQUERÍA Y MEDIO AMBIENTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANIZACIÓN
 PRESIDENCIAL Y ADMINISTRACIÓN
 DE SERVICIOS
 Presidencia de la Junta de Andalucía
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
05 NOV 2013
 EL/LA SECRETARIO/A DE LA C.P.O.T.U.

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

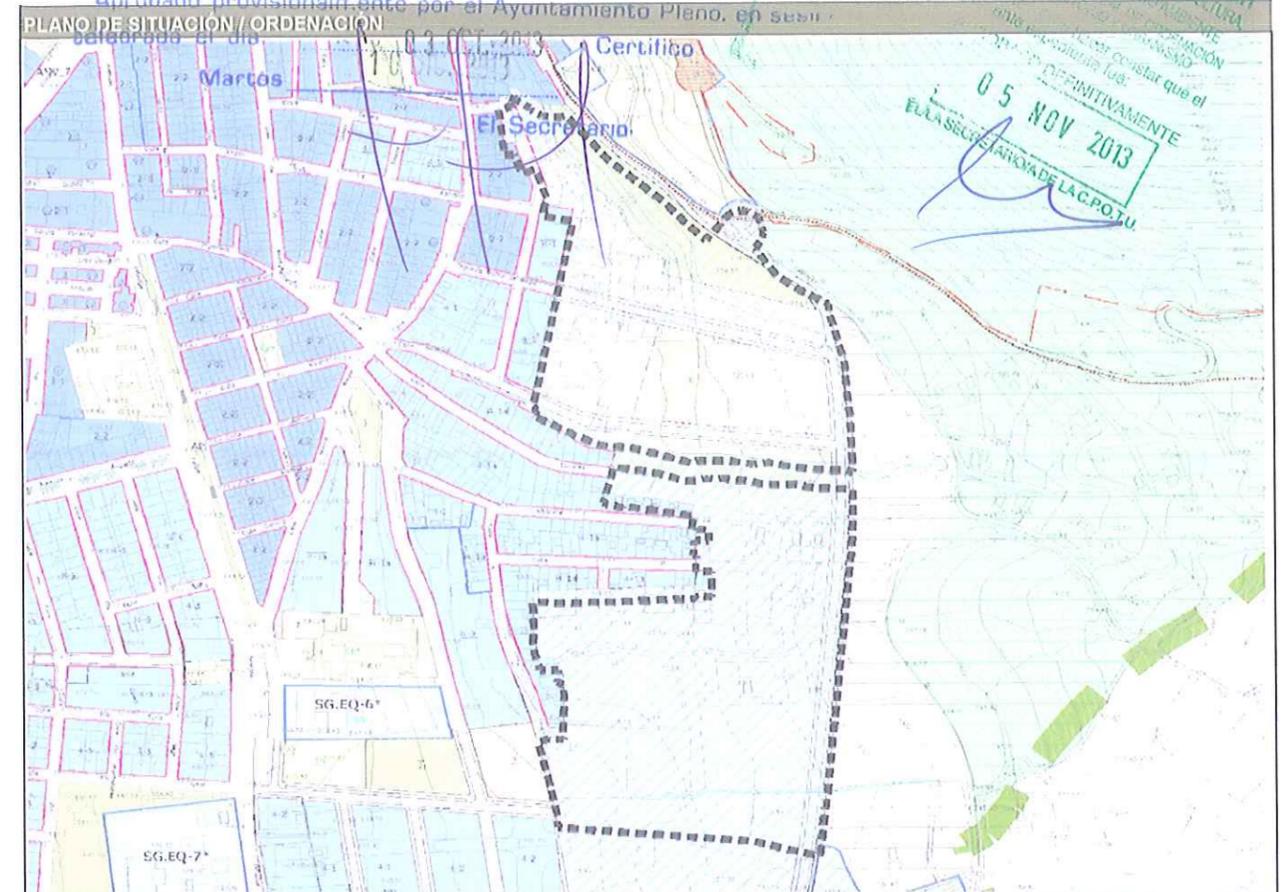
Ronda Este I

SU-NC_R3

Área de reparto

OBJETIVOS						
Colmatación del tejido urbano integrando en la medida de lo posible las construcciones existentes, hasta la nueva vía de borde entre la carretera de Fuensanta y el enlace con el camino que circunvala la Peña, con uso residencial de media-baja densidad. Se procurará la integración ambiental y paisajística del cauce y riberas del arroyo que lo atraviesa, así como una adecuada relación con la falda de la Peña y el Paseo.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
88.340 m2s	RESIDENCIAL	0,280 m2/m2s	24.735 m2t	18 viv/Ha	163	≥ 30% edific. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
ASV-3 Obtención de suelo y compensación por edificación existente			Restauración Paisajística del Arroyo que atraviesa el sector.			
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.3	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2459 u.a./m2suelo	Cs	= 0,7684
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
21.725 u.a.	19.552 u.a.	2.172 u.a. = 3.073 m2t vp		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
1. El Proyecto de Urbanización, que contemplará la restauración paisajística del arroyo que atraviesa el sector, se remitirá a la Delegación de la Consejería competente en medio ambiente para su supervisión.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar. Al menos el 90% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda unifamiliar. No menos del 30% de ésta será unifamiliar aislada/pareada						
2. Se destinará entre el 5% y el 15% de la edificabilidad total a usos no residenciales						
3. La ordenación detallada dará continuidad viaria a las calles A, B, Albacete, Cáceres, Badojuz y Travesta Molino Medel						
4. Disposición preferente de los espacios libres locales en continuidad con el parque de la Peña.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento). Se podrá justificar una reducción en la superficie de espacio libre respecto de los estándares exigidos compensando con una mayor parcela dotacional para equipamiento educativo local.						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista.						
2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía de un cauce innominado, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986.						
3. El planeamiento de desarrollo y la urbanización del sector recogerán las medidas oportunas para evitar la inundabilidad del suelo urbano consolidado limítrofe con el sector y el cauce innominado.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas					
Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

Notas:



ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		ar-3.4	
Superficie Sectores:	30.810 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	30.810 m2 techo
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	30.810 m2s	Edificabilidad global:	1,0000 m2l/m2s

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SU-NC_R4 SS.G. adscritos 00 m2s	30.810	30.810	30.810	26.807	24.126	2.681	0
	0		0		0		0
	0		0		0		0
TOTAL		30.810	30.810	26.807	24.126	2.681	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,8701 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG. a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)


JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJÍA DE AGRICULTURA,
 GANADERÍA Y MEDIOAMBIENTE
 COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN
 DEL SECTOR URBANIZABLE

Diligencia Para hacer constar que el
 presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
05 NOV 2013
 EL LA SECRETARÍA DE LA C.F.O.T.U.

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ruipersol

SU-NC-R4

OBJETIVOS
Transformación de los suelos ocupados por antigua industria aceitera en una zona de crecimiento residencial y de usos terciarios. Integrar los elementos de interés existentes (chimenea). Los parámetros urbanísticos se atienen, en lo fundamental, a lo establecido en el convenio suscrito entre los propietarios y el Ayuntamiento. Se estudiará la posibilidad de conexión con la calle Donantes de Sangre en coordinación con el desarrollo del ARI-6.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
30.810 m2s	RESIDENCIAL	1,000 m2t/m2s	30.810 m2t	75 viv/Ha	231	≥ 30% edif. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
0	0 u.a.

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR	
Conexiones exteriores necesarios a infraestructuras generales existentes	

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
Área de Reparto	or-3.4	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,8701 u.a./m2suelo
APROV. OBJETIVO (AO)		CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
26.807 u.a.		2.681 u.a. = 3.918 m2t vp	00 u.a.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL

- DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA**
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva.
 2. Se destinará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios. Al menos el 50% de ésta se dedicará a uso terciario exclusivo.
 3. La ordenación de volúmenes que se proponga se adecuará a la situación de colindancia, en el borde este, con parcelas de viviendas unifamiliares de escasa altura.

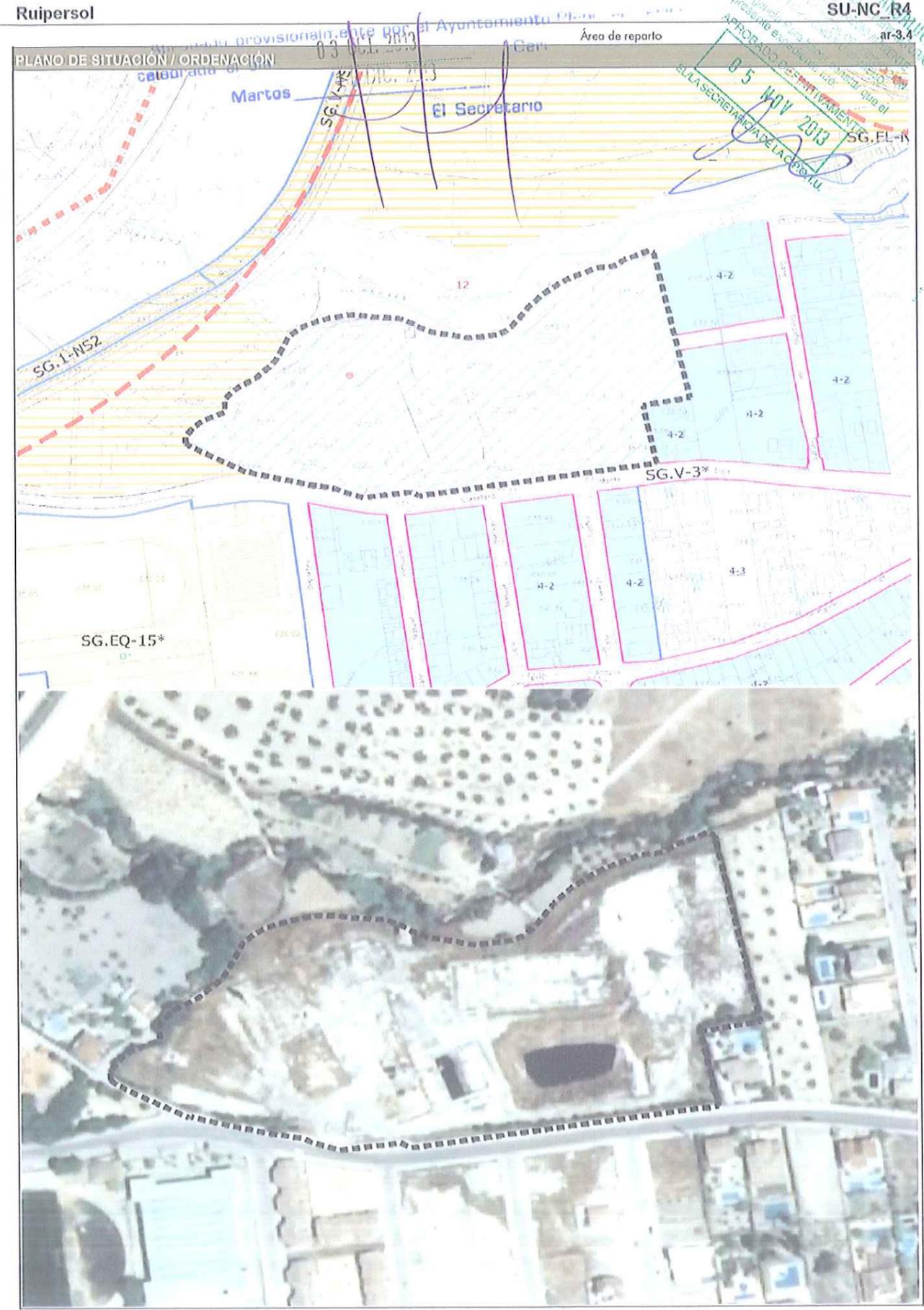
- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
 2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
 3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

- CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL**
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista.
 2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de la Villa, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. El Plan Parcial justificará la no inundabilidad de los terrenos del sector próximos al cauce.
 3. La actividad de la orujera se encuentra en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del RD 9/2005: con carácter previo al cambio de uso de suelo se realizará un informe de situación de suelos, según el RD 9/2005.
 4. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)	El elemento catalogado I-12 (Chimenea de la extractora ESMASA) estará sujeto a la ordenanza Grado 1 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, artículo 6.54 INUU
Ver apartado 4 en AFECCIONES POR LEGISLACION SECTORIAL		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
No se establece

Notas:



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno
 celebrada el día 03 de Noviembre de 2013
 Certificado

RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-3.5
Superficie Sectores:	89.966 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	19.799 m2 techo	
	00 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	89.966 m2s	Edificabilidad global :	0,2201 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S*	E	AO	AS=0.9xAMxS	AC=0.1xAMxS*	AE=AO-AS-AC
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)
SU-NC_R7 SS.G. adscritos 00 m2s	48.907	48.907	10.766	10.518	9.466	1.052	0
	0		0		0		0
SU-NC_R8 SS.G. adscritos 00 m2s	41.059	41.059	9.033	8.830	7.947	883	0
	0		0		0		0
TOTAL		89.966	19.799	19.348	17.413	1.935	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,2151 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG. a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

JUNTA DE ANDALUCÍA
 COMISARÍA DE AGRICULTURA,
 PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente
 Diligencia. Para poder constar que el presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 05 NOV 2013
 EL/LA SECRETARIO/A DE LA P.O.T.U.

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS
 Ámbito de crecimiento irregular, con tipología de vivienda unifamiliar en parcelas de grandes dimensiones. Las infraestructuras son insuficientes cuando no inexistentes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado. Se pretende la urbanización de la zona, y la regularización e integración de las edificaciones, mediante la delimitación de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, para uso residencial de muy baja densidad

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
48.907 m2s	RESIDENCIAL	0,220 m2t/m2s	10.766 m2t	9 viv/Ha	44	no se exige

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
0	0 u.a.

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto ar-3,5 Aprov. Medio del Área de Reparto: 0,2151 u.a./m2suelo Cs = 0,7784

APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
10.518 u.a.	9.466 u.a.	1.052 u.a.	00 u.a.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL

1. El Plan Parcial podrá integrar las edificaciones residenciales existentes en la nueva estructura urbana de la zona, las cuales se regularizarán mediante los correspondientes expedientes de legalización, donde se establecerá la monetarización de todos las cargas, cesiones y excesos de aprovechamiento que le correspondan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada. No se admite el uso pormenorizado de residencial colectivo
2. Se destinará entre el 10% y el 15% de la edificabilidad total a usos terciarios
3. La disposición de zonas verdes se hará en continuidad con la existente en la Urbanización Molino Bordo.
4. La ordenación del sector preverá una vía de servicio paralela a la prolongación de la C/ Linares (antigua N-321), cuya sección total no será inferior a 12m (defensa + calzada + aparcamiento + acera/s) desde la arista exterior de la calzada.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en esta anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista (en relación la legislación sectorial sobre comercio).
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la antigua N-321 y conexión de la A-316 con el Polígono Industrial, y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas	

Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

Molino Bordo



OBJETIVOS
 Ámbito de crecimiento irregular, con tipología de vivienda unifamiliar en parcelas de grandes dimensiones. Las infraestructuras son insuficientes cuando no inexistentes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado. Se pretende la urbanización de la zona, y la regularización e integración de las edificaciones, mediante la delimitación de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, para uso residencial de muy baja densidad.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
41.059 m2s	RESIDENCIAL	0,220 m2t/m2s	9.033 m2t	8 viv/Ha	33	no se exige

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
0	0 u.a.

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores necesarios a infraestructuras generales existentes

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-3.5	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,2151 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7789
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
8.830 u.a.	7.947 u.a.	883 u.a.	00 u.a.			

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

1. El Plan Parcial podrá integrar las edificaciones residenciales existentes en la nueva estructura urbana de la zona, las cuales se regularizarán mediante los correspondientes expedientes de legalización, donde se establecerá la monetarización de todos las cargas, cesiones y excesos de aprovechamiento que le correspondan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada. No se admite el uso pormenorizado de residencial colectiva
2. Se destinará entre el 10% y el 15% de la edificabilidad total a usos terciarios
3. La ordenación del sector preverá una vía de servicio paralela a la Carretera JA-3305 (Martos-Fuensanta), que resolverá las conexiones del sector con dicha carretera, cuya sección total no será inferior a 12m (defensa+calzada+aparcamiento+acera) desde la arista exterior de la calzada.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento). Dado el grado de consolidación del sector, la reserva de dotaciones locales podrá reducirse según lo dispuesto en el art. 17.2 de la LOUA.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista (en relación la legislación sectorial sobre comercio).
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera JA-3305 Martos-Fuensanta, y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. En todo caso, dada la vocación claramente urbana de esta vía, se considera conveniente la desafectación y/o cesión al municipio a través del procedimiento previsto en el Art. 19.4 de la Ley 8/2001.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas	
Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo .		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS							
Continuidad de la trama urbana existente para usos residenciales, completando la manzana de zona verde recayente a la Vía Verde con el área libre del sector. Dotación de un Sistema General de Equipamiento que se incorpore al complejo del Polideportivo. Obtención y ejecución de un tramo de la nueva ronda urbana.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA (1)	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
37.982 m2s	RESIDENCIAL	1,000 m2/m2s	37.554 m2t	66 viv/Ha	249	≥ 45% edif. Resid.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
0			0 u.a.	100,00%	SG.V-10e	4.735 m2s Cesión y ejecución	
0			0 u.a.	100,00%	SG.EQ-16	2.075 m2s Cesión	
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
AMV-2 Actuación de Mejora Viaria en el Camino de los Ayozos							
Conexiones exteriores necesarios a infraestructuras generales existentes							
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto ar-3.7		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,8602 u.a./m2suelo	Cs =	0,8575	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	GESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
32.304 u.a.	29.074 u.a.	3.230 u.a. = 4.709 m2/vp		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1		-			
1. Se exigirá la ejecución previa o simultánea de la Actuación de Mejora Viaria AMV-2							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.							
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de los NN.UU.)							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
Los viviendas protegidas se localizan en las manzanas macadas como "VP", sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
1. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.							
2. Los usos pormenorizados terciarios TRL y TRP se entienden en todas sus categorías excepto la de Gran Superficie Minorista, no utorizable en este sector.							
3. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellos a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:				
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)						
Ver apartado CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RCL	14.330 m2t	1,00	0,8575	12.288 u.a.	9.428 m2s	3+A; 4+A	2.1
RCP	12.088 m2t	0,80		8.292 u.a.			
TRL	7.111 m2t	1,30		7.927 u.a.			
TRP	4.025 m2t	1,10		3.797 u.a.			
TOTAL	37.554 m2t			32.304 u.a.			
DOTACIONES LOCALES (total)				min	30 m2/100m2t	VIARIO (total)	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		
6.767 m2s			4.510 m2s		mínimo 188		

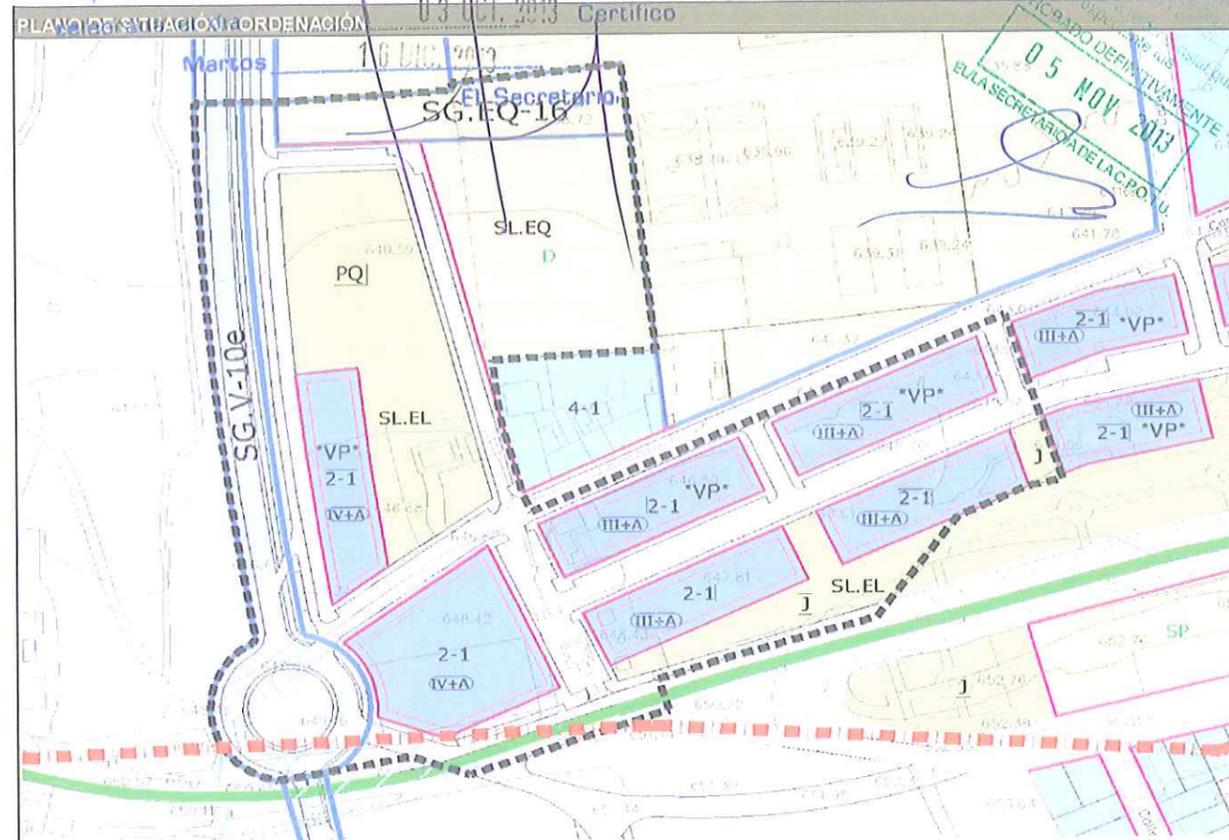
* RCL: Residencial Colectiva Libre; RCP: Res. Colectiva Protegida. TRL: Terciario en edificio Residencial libre. TRP: Terciario en edificio Residencial Protegida

Notas:

(1) A efectos de edificabilidad global y aprovechamiento no se han contabilizado 428 m2 correspondientes a suelo público existente en el interior del sector (vía verde), aunque forman parte del mismo a efectos de su tratamiento y urbanización.

Los Allozos

Apróvado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 09 OCT. 2013. Certificado. Área de reparto ar-3.7



... por el Ayuntamiento ... sesión
03 OCT. 2013
10 DIC. 2013
El Secretario

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

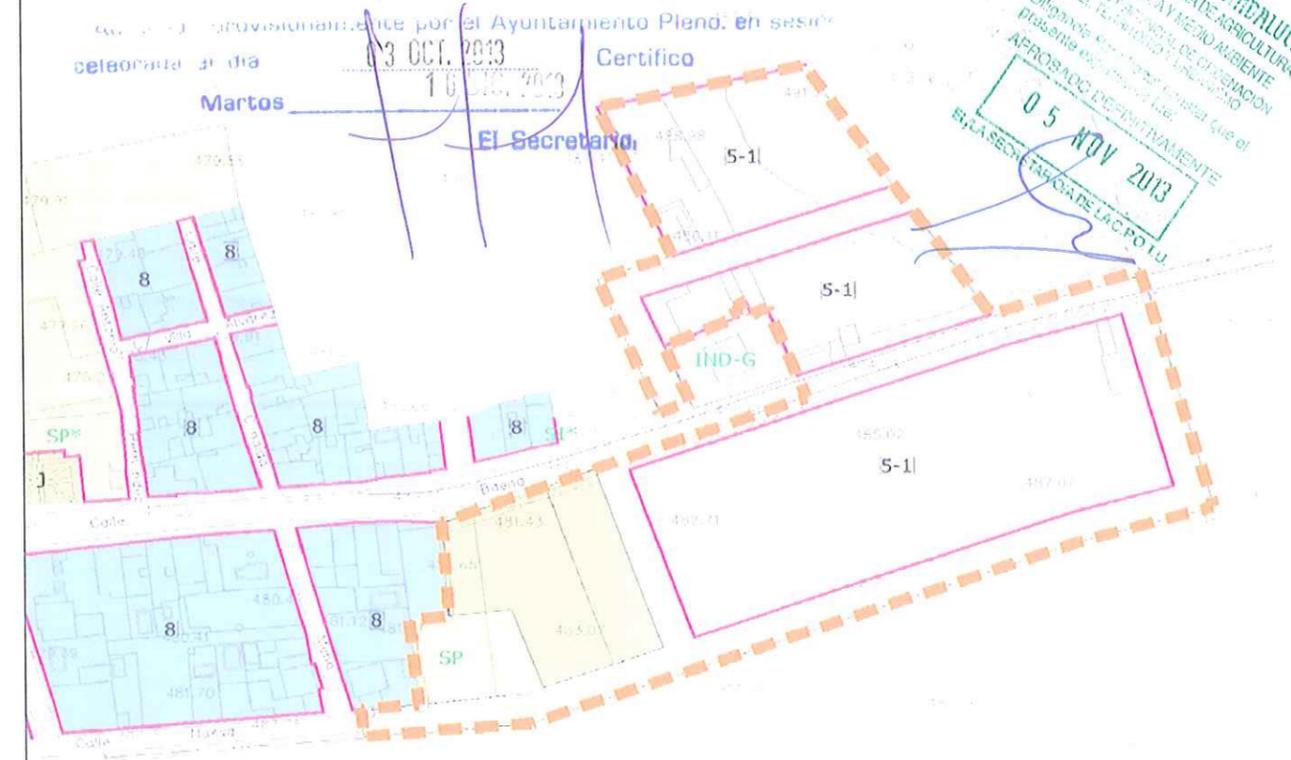
JUNTA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN REGULADORA DE AGRICULTURA,
GANADERÍA Y PESCA
E INICIATIVAS RURALES
E INICIATIVAS DE DESARROLLO
RURAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE
05 NOV 2013
EL LA SECRETARÍA DE LA C.R.O.T.U.

OBJETIVOS							
Favorecer el traslado de las industrias existentes en el núcleo urbano a un polígono adecuado para ello, donde puedan ubicarse también actividades terciarias.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
26.349 m2s	INDUSTRIAL	0,594 m2t/m2s	15.645 m2t	0 viv/Ha	0		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
ninguno				ninguno			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-5.5	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3552 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8545	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
9.359 u.a.	8.423 u.a.	936 u.a.		00 u.a.			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1		ESTUDIO DE DETALLE			
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación reflejada en la documentación gráfica del plan se considera vinculante en cuanto a viario, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas.							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. El Estudio de Detalle determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.							
2. El Estudio de Detalle completará las determinaciones que aparecen en los planos de ordenación completa y de alineaciones y rasantes.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.							
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera JA-330 a Monte Lope y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de los NNUU.			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
IND	15.645 m2t	0,70	0,8545	9.359 u.a.	15.645 m2s	S/ ORDENAZA	5.1
	m2t			0 u.a.			
TOTAL	15.645 m2t			9.359 u.a.	15.645 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	15%	VIARIO (total)	
ESPACIOS LIBRES				EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO
2955 m2					1.000 m2s		mínimo 79

*IND: Industrial general.

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013. Certifico

Martos 16 FEB 2012

El Secretario



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ar-3.2

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
Superficie Sectores:	257.341 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	34.206 m2s	Sup. constr. máxima:	113.230 m2 techo
47,10% SG.EL-10	29.046 m2s		
100,00% SG.V-10f	5.160 m2s		
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	11.233 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	291.547 m2s	Edificabilidad global :	0,3884 m2l/m2s

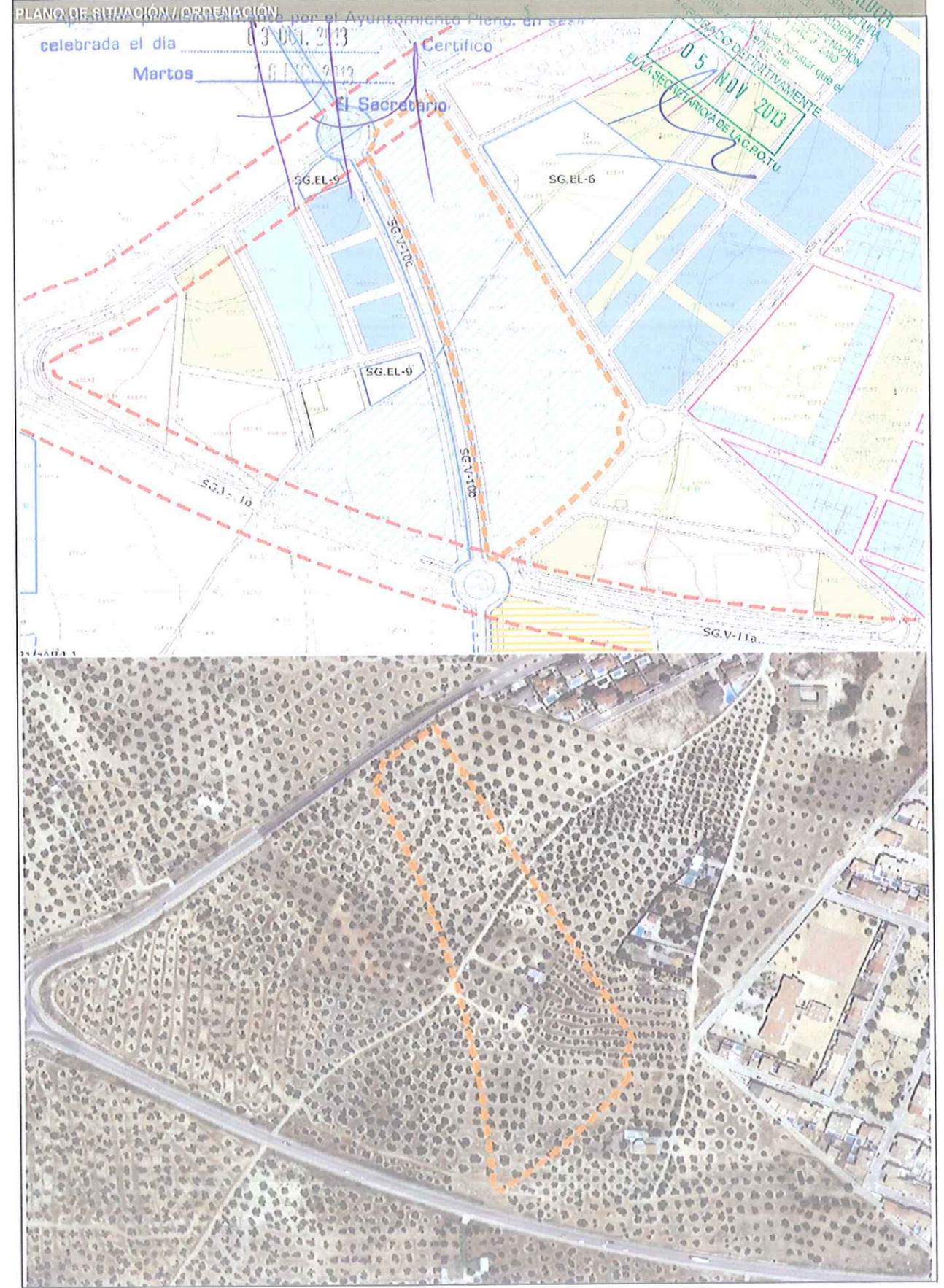
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector (m2 suelo)	Sector+SS.GG. Adscritos (m2 suelo)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA E (m2techo)	OBJETIVO AO (u.a.)	SUBJETIVO AS=0.9xAMxS (u.a.)	CESIÓN 10% AC=0.1xAMxS* (u.a.)	EXCESO AE=AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S_R2 SS.G. adscritos 5.162 m2s 100,00% SG.V-10f	39.216	44.378	17.255	15.487	12.317	1.549	1.621
		5.160	0		1.621		-1.621
SUB-S_R5 SS.G. adscritos 25.582 m2s 41,48% SG.EL-10	199.517	225.099	87.787	78.557	62.666	7.856	8.035
		25.582	0		8.035		-8.035
SUB-S_R14 SS.G. adscritos 3.462 m2s 5,61% SG.EL-10	18.608	22.070	8.188	7.702	5.845	770	1.087
		3.462	0		1.087		-1.087
TOTAL		291.547	113.230	101.746	91.571	10.175	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3490 ua/m2							

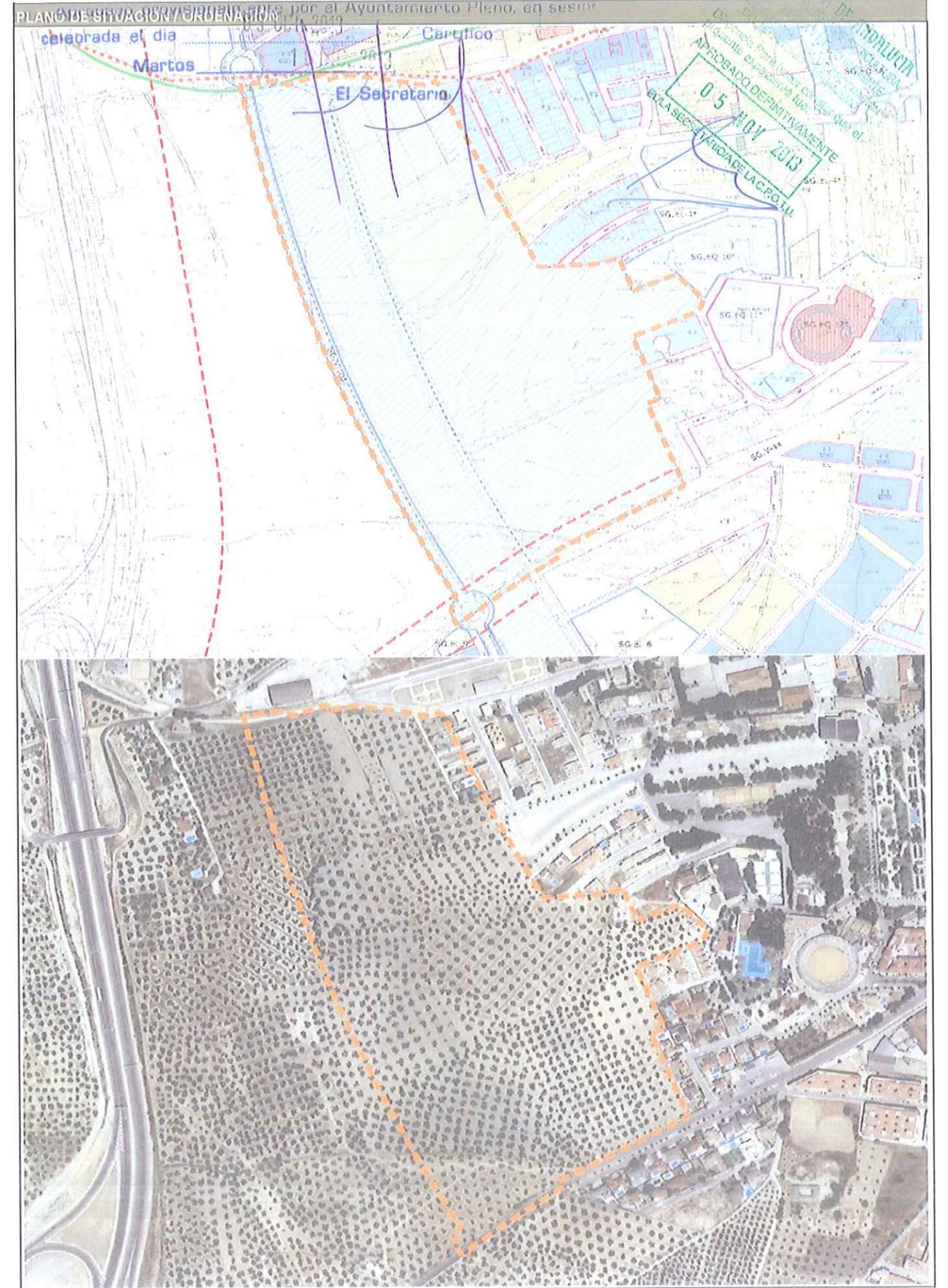
- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

JUNTA DE ANDALUCÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA, PESCA Y ACUICULTURA
 05 NOV 2019
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 EL/LA SECRETARIO DE LA C/OTU

OBJETIVOS						
Desarrollo de edificación residencial colectiva como parte del cinturón de mayor densidad de vivienda que se prevé paralelo a la ronda. Obtención de suelo para uno de los tramos de la nueva ronda urbana.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
39.216 m2s	RESIDENCIAL	0,440 m2t/m2s	17.255 m2t	29 viv/Ha	114	≥ 35% edific. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
100,00%	SG.V-10f	5.160 m2s	1.621 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3490 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8462
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
15.487 u.a.	12.317 u.a.	1.549 u.a. = 2.288 m2t vp		1.621 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva.						
2. Se destinará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios.						
3. Los equipamientos y espacios libres tenderán a disponerse cercanos a las dotaciones del sector SUB-O_R1.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de las carreteras N-321a y vía de acceso al Polígono Industrial desde la A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS						
Continuación con la trama residencial consolidada mediante tipos residenciales similares, aumentando la densidad de vivienda hacia el cinturón exterior del sector, junto a la ronda. Continuación asimismo, de las zonas verdes del tejido existente. Obtención y ejecución de un tramo de la nueva ronda urbana.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
199.517 m2s	RESIDENCIAL	0,440 m2t/m2s	87.787 m2t	28 viv/Ha	563	≥ 35% edifc. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
41,48%	SG.EL-10	25.582 m2s	8.035 u.a.	100,00%	SG.V-10d	11.233 m2s Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
ASV-1		Obtención de suelo				
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3490 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8565
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
78.557 u.a.	62.666 u.a.	7.856 u.a.		= 11.464 m2t vp 8.035 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 2		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Entre un 15% y un 25% de la edificabilidad residencial se dedicará a vivienda unifamiliar, en continuidad con el tejido consolidado						
2. Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.						
3. La disposición de dotaciones locales indicada en planos tiene carácter de directriz orientativa, aunque manteniendo el criterio de continuidad con los espacios libres existentes y de proximidad de los equipamientos a estos nuevos espacios libres.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstos en el Decreto 3/2009.						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de las carreteras N-321a y exteriormente por una línea paralela a ellos a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OJ-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS
Transición entre crecimientos terciarios y residenciales, con tipologías aptas para el uso mayoritario previsto (vivienda protegida). Continuidad viaria y de usos con los crecimientos circundantes.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
18.608 m2s	RESIDENCIAL	0,440 m2I/m2s	8.188 m2I	22 viv/Ha	40	≥ 100% edific. Resid.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
5,61%	SG.EL-10	3.462 m2s	1.087 u.a.

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-3.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3490 u.a./m2suelo	Cs	=	0,8560
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
7.702 u.a.	5.845 u.a.	770 u.a. = 1.125 m2I vp	1.087 u.a.			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

- DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA**
- Uso y tipología predominante: Residencial colectiva.
 - Se destinará entre el 40% y el 50% de la edificabilidad total a usos terciarios.
 - Los equipamientos y espacios libres se dispondrán en continuidad con las dotaciones del sector SUB-O_R9.
 - La ordenación del sector dará continuidad al viario del PA-SUB-O-R9

- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**
- Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
 - El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
 - Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

- CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL**
- El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
 - Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera de acceso al Polígono Industrial desde la A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

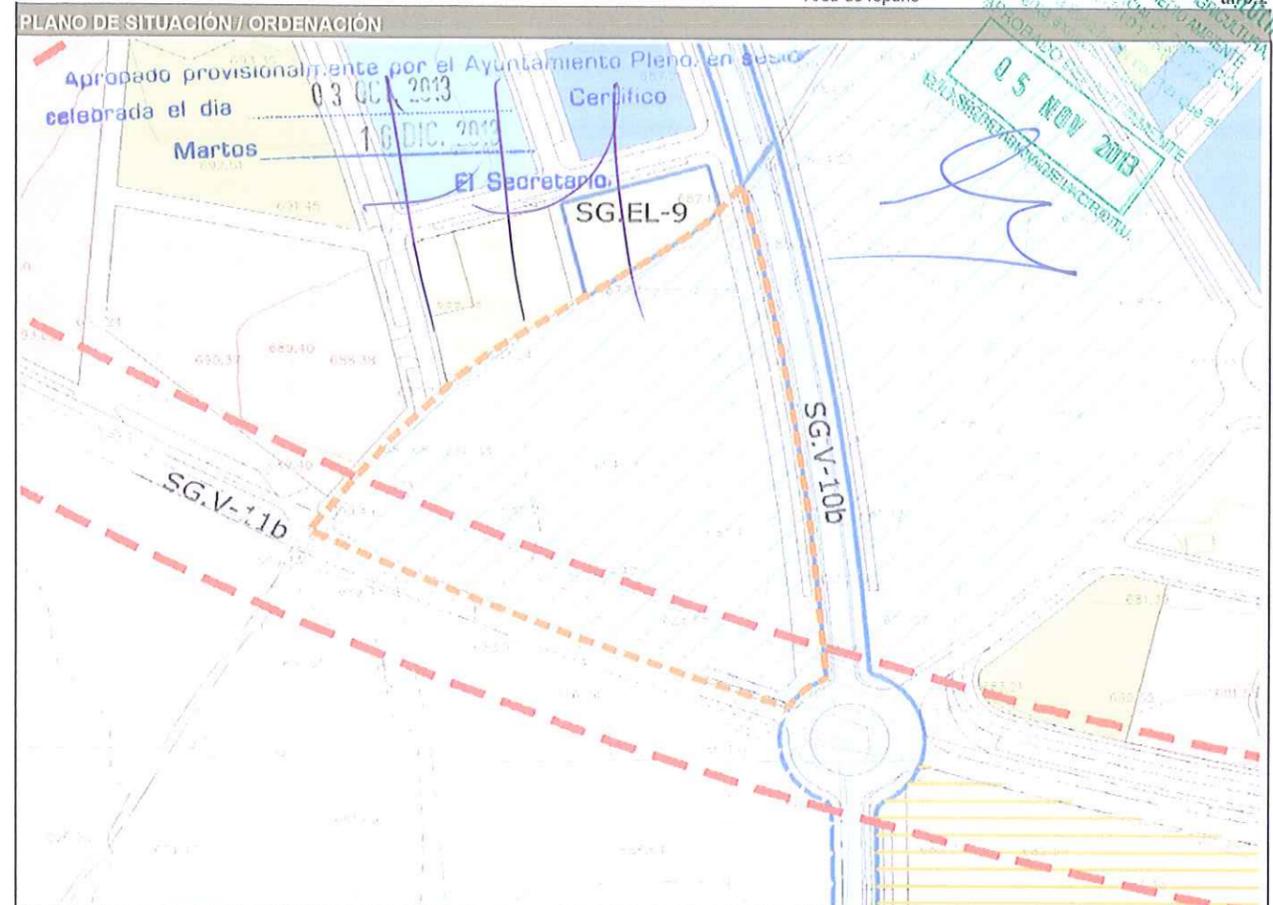
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de los NN.UU.	

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
No se establece

Notas:



ar-3.6

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
Superficie Sectores:	219.253 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	3.450 m2s	Sup. constr. máxima:	74.051 m2 techo
100,00% SG.EL-12b	2.442 m2s		
100,00% SG.EL-12e	396 m2s		
100,00% SG.EL-12f	612 m2s		
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	17.084 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	222.703 m2s	Edificabilidad global ar:	0,3325 m2l/m2s

ar-3.6

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S*	E	AO	AS=0.9xAMxS	AC=0.1xAMxS*	AE=AO-AS-AC
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)
SUB-S_R10	106.080	106.080	35.006	34.175	30.757	3.417	0
SS.G. adscritos 00 m2s	0		0		0		0
SUB-S_R11	50.484	52.926	17.417	17.051	14.638	1.705	708
SS.G. adscritos 2.442 m2s	2.442		0		708		-708
100,00% SG.EL-12b							
SUB-S_R12	62.689	63.697	21.628	20.521	18.176	2.052	292
SS.G. adscritos 1.008 m2s	396				115		-115
100,00% SG.EL-12e	612		0		177		-177
100,00% SG.EL-12f							
TOTAL		222.703	74.051	71.747	64.572	7.175	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3222 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG. a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

JUNTA DE GOBIERNO
CONSEJERÍA DE POLÍTICA
PESCA Y MEDIO AMBIENTE
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Diligencia Para hacer constar que el presente expediente es:

SUSPENDIDO

05 NOV 2013

EL/LA SECRETARIO/A DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

OBJETIVOS
Oferta de suelo para vivienda unifamiliar de media densidad en continuidad con la ciudad consolidada. Consecución de dotaciones en área próxima al casco histórico.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
106.080 m2s	RESIDENCIAL	0,330 m2t/m2s	35.006 m2t	19 viv/Ha	200	≥ 30% edifc. Resid.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
0,00%	0	0 m2s	0 u.a.	100,00%	SG.EL-11	13.316 m2s Cesión y ejecución

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR
Conexiones exteriores necesarios a infraestructuras generales existentes

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-3.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3222 u.a./m2suelo	Cs	=	0,8065
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
34.175 u.a.	30.757 u.a.	3.417 u.a. = 4.606 m2t vp		00 u.a.		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada o pareada. La edificabilidad destinada a vivienda protegida se materializará en vivienda unifamiliar adosada.
2. Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.
3. Hacia la Ctra. Fuensanta se dispondrá una banda de área libre (dotación local) de al menos treinta (30) metros de ancho que resuelva el cambio de rasantes entre esta vía y los suelos del sector y sirva de transición entre el área industrial y el desarrollo residencial.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)
4. El trazado de la vía limítrofe hacia el este se considera vinculante en el desarrollo del Plan Parcial; se respetará al máximo la topografía original en las rasantes.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
2. Colindante por el este con la vía pecuaria "Vereda de los Charcones", pendiente de deslinde. El deslinde de esta vía en el tramo colindante del sector podrá suponer el ajuste de su delimitación (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias)

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

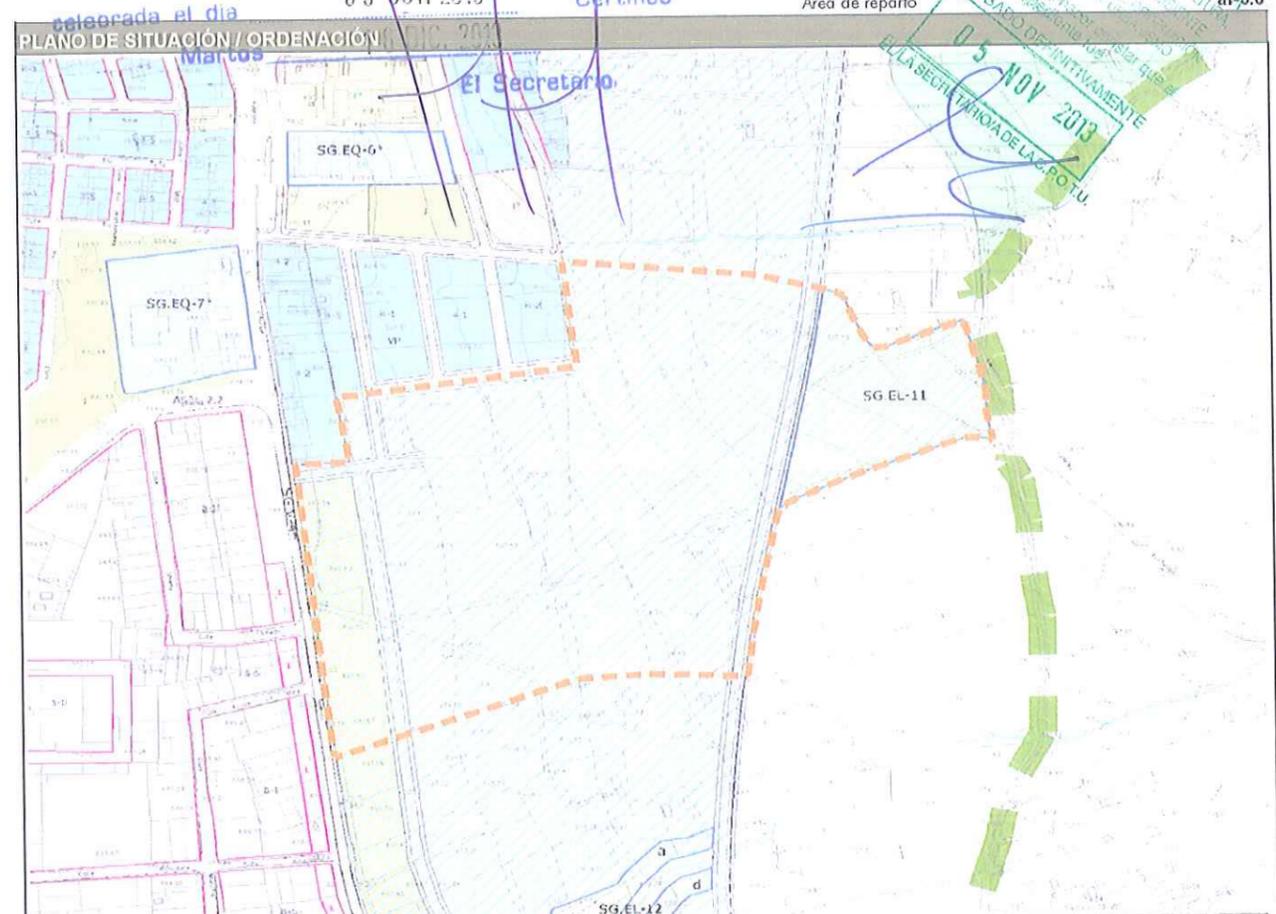
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.	Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Este de la Peña de Marlos nº 101, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

OBJETIVOS
 Oferta de suelo para vivienda unifamiliar de media densidad en continuidad con la ciudad consolidada. Consecución de dotaciones en área próxima al casco histórico. Integración ambiental y paisajística del Arroyo de la Harija a su paso por el sector.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
50.484 m2s	RESIDENCIAL	0,345 m2t/m2s	17.417 m2t	19 viv/Ha	96	≥ 30% edifc. Resid.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
100,00%	SG.EL-12b	2.442 m2s	708 u.a.	100,00%	SG.EL-12a	893 m2s Cesión y ejecución
				100,00%	SG.EL-12c	1.181 m2s Cesión y ejecución

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR
 Conexiones exteriores necesarios a infraestructuras generales existentes

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
 Área de Reparto ar-3.6 Aprox. Medio del Área de Reparto: 0,3222 u.a./m2suelo Cs = 0,8002

APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
17.051 u.a.	14.638 u.a.	1.705 u.a. = 2.316 m2t vp	708 u.a.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL

El proyecto de urbanización contemplará y asumirá la restauración paisajística de la ribera del Arroyo de Larija limítrofe con él y , previamente a su aprobación, se remitirá a la Delegación de la Consejería competente en medio ambiente para la supervisión de la restauración propuesta.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada o pareada. La edificabilidad destinada a vivienda protegida se materializará en vivienda unifamiliar adosada.
2. Se destinará entre el 20% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.
3. Hacia la Ctra. Fuensanta se dispondrá una banda de área libre (dotación local) de al menos treinta (30) metros de ancho que resuelva el cambio de rasantes entre esta vía y los suelos del sector, sirva de transición entre el área industrial y el desarrollo residencial y permita la realización de las obras hidráulicas necesarias para el correcto entronque del Arroyo de Larija con la cuneta en Carretera de Fuensanta, a fin de proteger el suelo urbano de posibles inundaciones.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)
4. El trazado de la vía limítrofe hacia el este se considera vinculante en el desarrollo del Plan Parcial; se respetará al máximo la topografía original en los rasantes.
5. El Plan Parcial deberá contener la solución detallada de las obras hidráulicas a relizar en el entronque del arroyo con la cuneta. Deberá contar en todo caso con informe favorable de la administración competente en materia de Aguas.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Larija, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. La delimitación del sector excluye el dominio público y los terrenos inundables (T500).

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

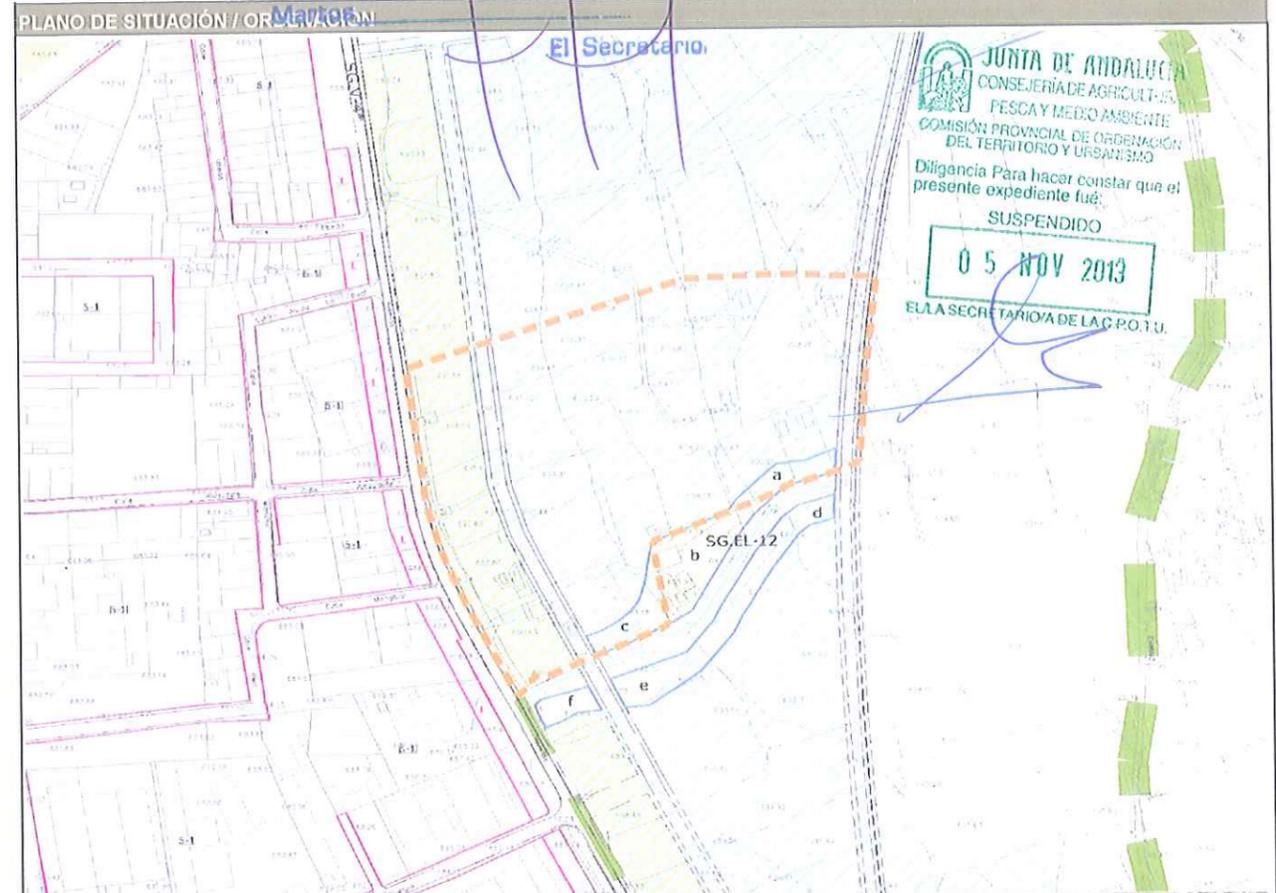
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de los NN.UU.	Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Este de la Peña de Martos nº 101, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:



OBJETIVOS
 Oferta de suelo para vivienda unifamiliar de media densidad en continuidad con la ciudad consolidada. Consecución de dotaciones en área próxima al casco histórico. Integración ambiental y paisajística del Arroyo de la Harija a su paso por el sector.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
62.689 m2s	RESIDENCIAL	0,345 m2f/m2s	21.628 m2t	19 viv/Ha	121	≥ 30% edifc. Resid.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR

100,00%	SG.EL-12e	396 m2s	115 u.a.	100,00%	SG.EL-12d	1.694 m2s Cesión y ejecución
100,00%	SG.EL-12f	612 m2s	177 u.a.			

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR
 Conexiones exteriores necesarios a infraestructuras generales existentes

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-3.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3222 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7797	
APROV. OBJETIVO (AO)	20.521 u.a.	APROV. SUBJETIVO (AS)	18.176 u.a.	CESIÓN DE APROV. (AC)	= 2.861 m2f vp	EXCESO DE APROV. (AE)	292 u.a.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL

El proyecto de urbanización contemplará y asumirá la restauración paisajística de la ribera del Arroyo de la Harija limítrofe con él y , previamente a su aprobación, se remitirá a la Delegación de la Consejería competente en medio ambiente para la supervisión de la restauración propuesta.

- DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA**
1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada o pareada. La edificabilidad destinada a vivienda protegida se materializará en vivienda unifamiliar adosada.
 2. Se destinará entre el 20% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.
 3. Hacia la Ctra. Fuensanta se dispondrá una banda de área libre (dotación local) de al menos treinta (30) metros de ancho que resuelva el cambio de rasantes entre esta vía y los suelos del sector, sirva de transición entre el área industrial y el desarrollo residencial y permita la realización de las obras hidráulicas necesarios para el correcto entronque del Arroyo de Larija con la cuneta en Carretera de Fuensanta, a fin de proteger el suelo urbano de posibles inundaciones.

- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
 2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
 3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)
 4. El trazado de la vía limítrofe hacia el este se considera vinculante en el desarrollo del Plan Parcial; se respetará al máximo la topografía original en las rasantes.
 5. El Plan Parcial deberá contener la solución detallada de las obras hidráulicas a realizar en el entronque del arroyo con la cuneta. Deberá contar en todo caso con informe favorable de la administración competente en materia de Aguas.

- CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL**
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
 2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Larija, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. La delimitación del sector excluye el dominio público y los terrenos inundables (I500).

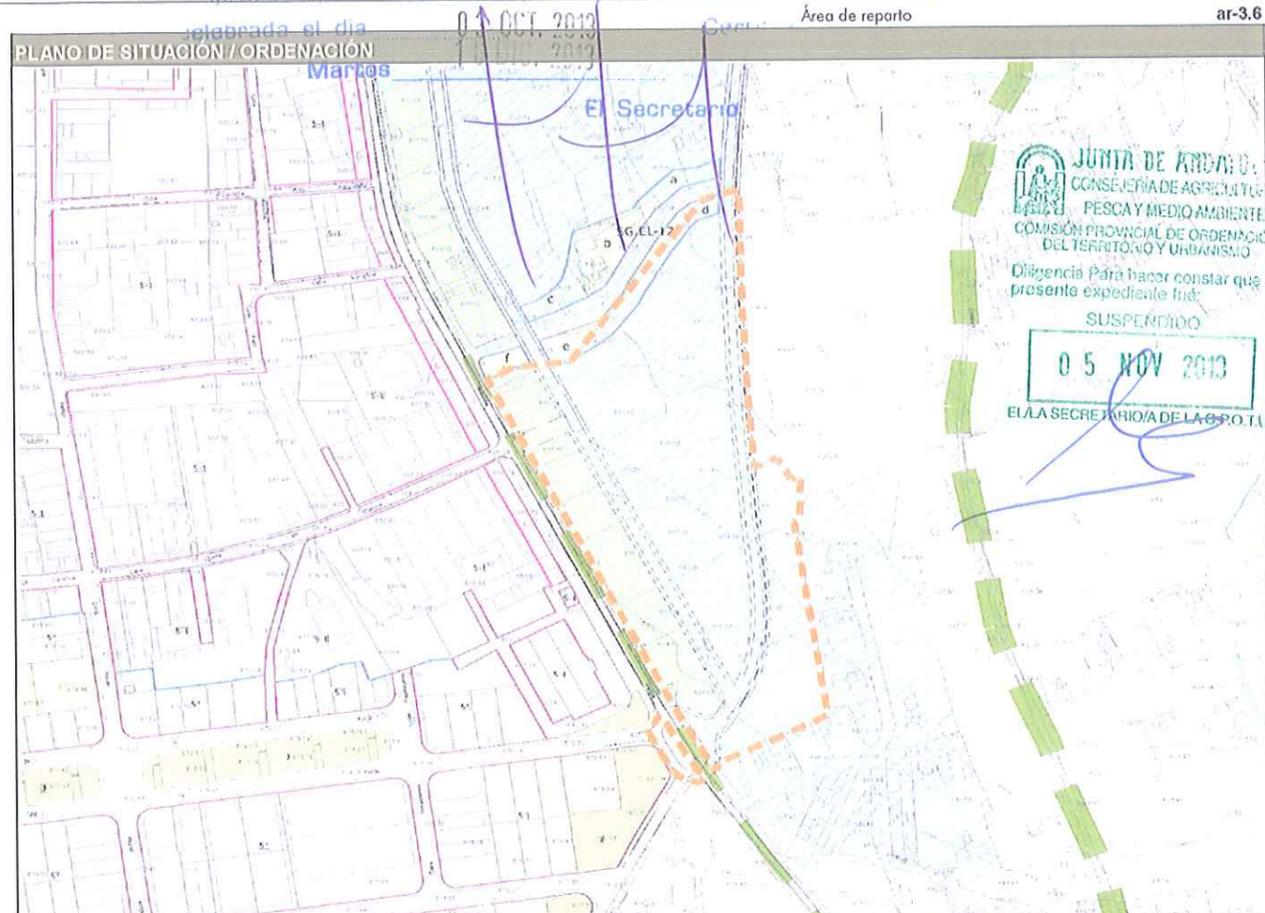
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de los NN.UU.	

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
 No se establece

Notas:



ar-4.1

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
Superficie Sectores:	160.422 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	4.852 m2s	Sup. constr. máxima:	81.765 m2 techo
27,12% SG.V.12	730 m2s		
89,48% SG.V-10a	1.930 m2s		
100,00% SG.EQ-21	2.192 m2s		
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	23.195 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	165.274 m2s	Edificabilidad global :	0,4947 m2t/m2s

ar-4.1

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S_T1	77.700	80.360	40.404	30.612	26.639	3.061	912
SS.G. adscritos 2.660 m2s							
27,12% SG.V.12	730				250		-250
89,48% SG.V-10a	1.930		0		662		-662
SUB-S_T2	82.722	84.914	41.361	32.347	28.361	3.235	751
SS.G. adscritos 2.192 m2s							
100,00% SG.EQ-21	2.192		0		751		-751
TOTAL		165.274	81.765	62.959	56.663	6.296	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3809 ua/m2							

- S Superficie computable del sector en m2 (se ha deducido la superficie de suelo público existente en el interior del sector) 8.968 m2s
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. a él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG. a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

JUNTA DE MADRID
 COMISIONADO DELEGADO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
 Diligencia Personal de Urbanismo y Medio Ambiente
 presente en todos los expedientes
 APROBADO PROVISIONALMENTE
 05 NOV 2013
 EL SECRETARIO JOSÉ LACROIX

OBJETIVOS

1. Posibilitar la implantación de un complejo de residencia y servicios a la tercera edad en un ámbito muy vinculado con el paisaje rural.
2. Posibilitar la materialización en este sector del aprovechamiento de la parcela de usos terciarios resultante del desarrollo de la antigua UE-39 del PGOU anterior, conforme al convenio que estableció la cesión de dicha parcela para ampliación del polideportivo de municipal.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
77.700 m2s	TERCIARIO	0,520 m2/m2s	40.404 m2l			

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
27,12%	SG.V.12	730 m2s	250 u.a.			
89,48%	SG.V.10a	1.930 m2s	662 u.a.	ninguno		

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de los mismos, que resulten necesarias, además de las siguientes cargas pactadas:	100,00%	SG.V.12	2.692 m2s	Ejecución
	100,00%	SG.V.10a	2.157 m2s	Ejecución
		Suelo lucrativo antigua UE-39	1.092 m2s	Cesión en SG.EQ-17

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-4.1	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3809 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7975
APROV. OBJETIVO (AO)		APROV. SUBJETIVO (AS)		CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)
30.612 u.a.		26.639 u.a.		3.061 u.a.		912 u.a.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

El aprovechamiento de la parcela de uso terciario de la antigua ue-39 (3200 m2s lucrativo y 4.647 u.a. subjetivo actualizadas), recalificada como dotacional, se podrá materializar en este sector compensándolo en parte (2.108 m2s) con la Cesión de Aprovechamiento resultante (3.061 u.a), considerándose el resto (1.092m2s = 1.586 u.a.) compensado como "Otras cargas exteriores al sector".

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. El uso pormenorizado predominante en el sector será el de Terciario en la categoría de Residencia Comunitaria. Se considera incompatible el uso residencial, salvo vivienda de guardería.
2. En el sector SUB-S-T1, la edificación deberá consumir la menor superficie de suelo posible, conjugando esta premisa con su integración paisajística y con la integración de las preexistencias (BIC Torre de la Atalaya).

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
2. Torre del Cerro de la Atalaya. Caracterización Arqueológica. Inscrito BIC. Publicado en BOE nº155 de 29 de junio de 1985.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

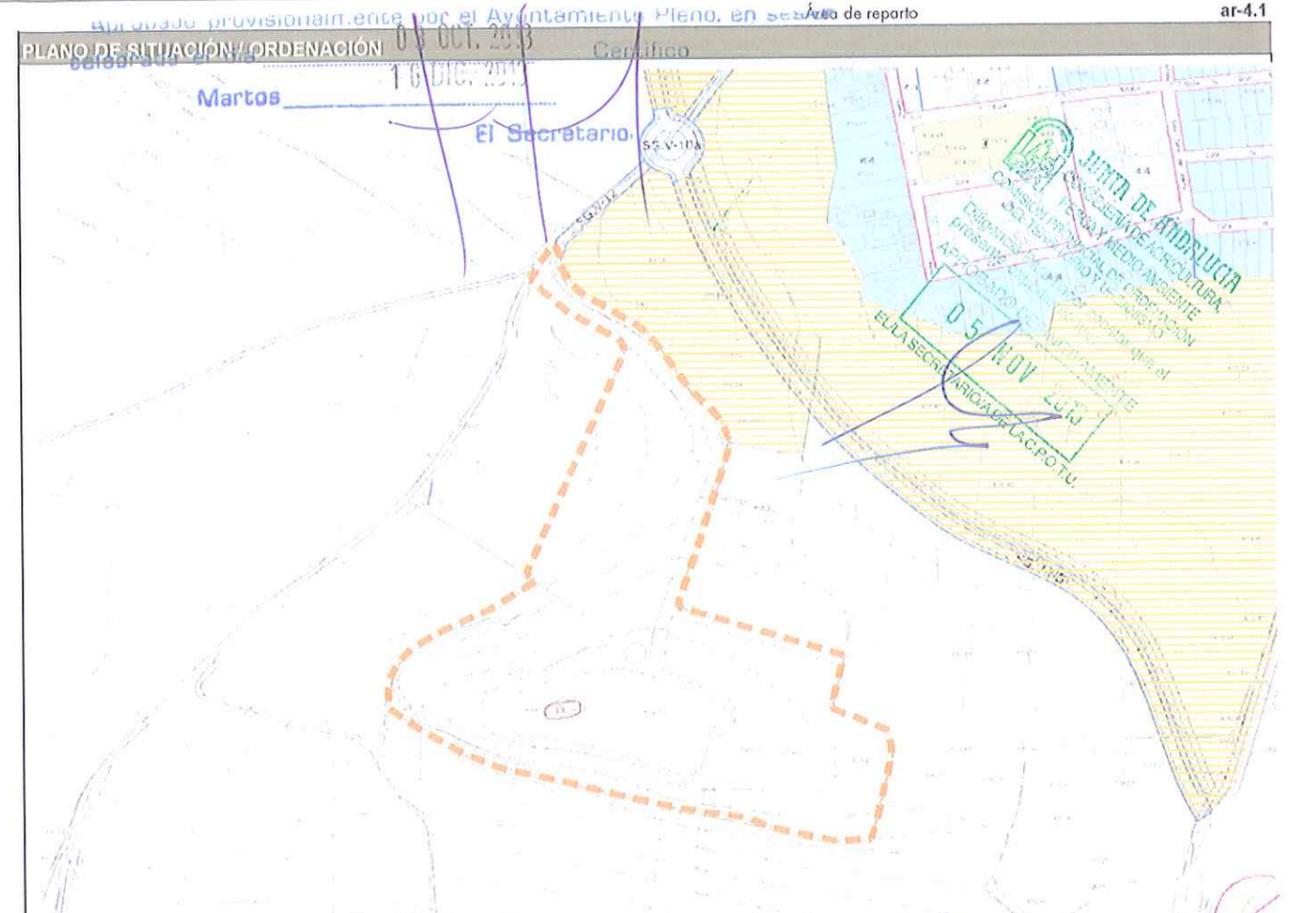
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.	Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Cerro de la Atalaya nº 125, según la delimitación recogida en la planimetría indicada

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:



OBJETIVOS
Oferta de suelos para actividades productivas de carácter Terciario vinculada a uno de los accesos al núcleo desde la autovía A-316. Obtención de suelo dotacional para el nuevo Estadio, previsto como sistema general de equipamiento deportivo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL (1)	EDIF. MÁXIMA (1)	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
91.690 m2s	TERCIARIO	0,500 m2t/m2s	41.361 m2t			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
100,00%	SG.EQ-21	2.192 m2s	751 u.a.	100,00%	SG.EQ-20	14.227 m2s
				100,00%	SG.V-11b	8.968 m2s

OTRAS CARGAS
1. Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarios.
2. Serán cargas del sector: la urbanización completa de la parcela destinada a S.G. Equipamiento (incluidos los espacios libres, de circulación y de aparcamiento exteriores) que se prevén en ella, así como la urbanización del ámbito del Dominio Público de Carreteras incluido en la delimitación del sector.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-4.1	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3809 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7110
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
32.347 u.a.	28.361 u.a.	3.235 u.a.	= 4.136 m2t	751 u.a.		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA
1. El uso pormenorizado predominante en el sector será el de Terciario en edificio Exclusivo, en cualquiera de sus categorías. Se considera incompatible el uso residencial, salvo vivienda de guardería.
2. La dotación de equipamiento local deportivo se localizará necesariamente en continuidad con el sistema general, a fin de complementar los usos previstos.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
1. El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstas en el Decreto 3/2009.
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la carretera de conexión entre la A-316 y el Polígono Industrial y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

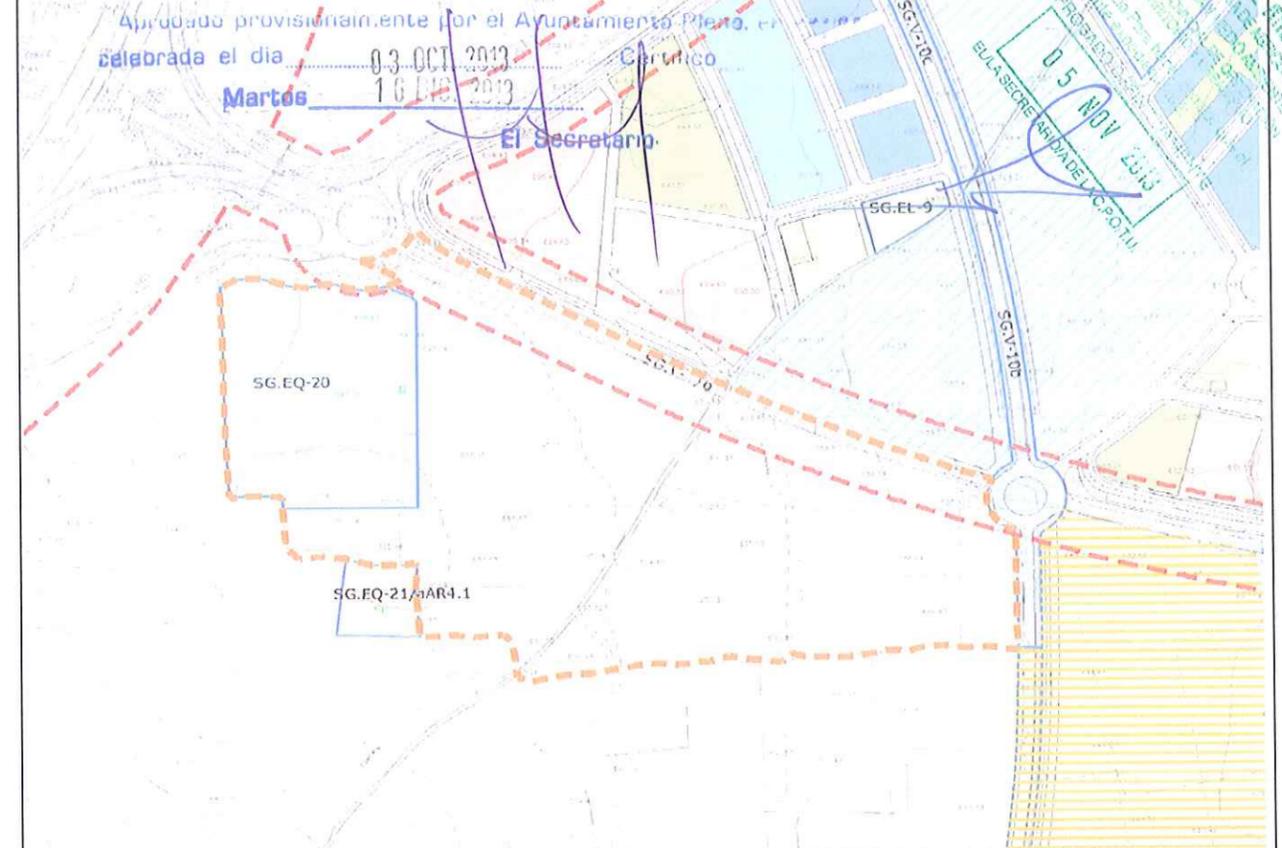
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.	

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
No se establece

Notas:
(1) A efectos de edificabilidad y aprovechamiento no se han contabilizado 8.968 m2s correspondientes a suelo público existente en el interior del sector (dominio público de carreteras no municipal), aunque forman parte del mismo a efectos de su tratamiento y urbanización.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión

celebrada el día 03 OCT. 2013

RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-4.2
Superficie Sectores:	160.890 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	32.623 m2s	Sup. constr. máxima:	78.434 m2 techo	
52,90% SG.EL-10	32.623 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	193.513 m2s	Edificabilidad global :	0,4053 m2/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-4.2

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
S	S*	E	AO	AS=0.9xAMxS	AC=0.1xAMxS*	AE=AO-AS-AC	
(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	(u.a.)	
SUB-S_T3	50.280	60.394	23.129	21.206	15.889	2.121	3.196
SS.G. adscritos 10.114 m2s 16,40% SG.EL-10	10.114		0		3.196		-3.196
SUB-S_T4	110.610	133.118	55.305	46.741	34.954	4.674	7.113
SS.G. adscritos 22.508 m2s 36,50% SG.EL-10	22.508		0		7.113		-7.113
TOTAL	193.513	193.513	78.434	67.947	19.085	2.121	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3511 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)


JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE AGRICULTURA,
 PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA,
 PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 DEPARTAMENTO DE ASESORIA TÉCNICA
 APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
 EL 5 NOV 2013
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

OBJETIVOS
 Ámbito ligado al nudo territorial de la variante A-316 con la Ctra. de Monte Lope Álvarez. Oferta de suelo destinado a usos terciarios.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
50.280 m2s	TERCIARIO	0,460 m2l/m2s	23.129 m2t			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
16,40%	SG.EL-10	10.114 m2s	3.196 u.a.			

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR
 Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-4.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3511 u.a./m2suelo	Cs	=	0,8335
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
21.206 u.a.	15.889 u.a.	2.121 u.a.	= 2.313 m2t	3.196 u.a.		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA
 1. La ordenación tendrá que adecuarse al carácter diverso de los bordes del sector: carretera de Monte Lope, enlace con la autovía y trazado de la Vía Verde, a la que se aconseja que se vuelquen los usos dotacionales.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN
 1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
 2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
 1. El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstos en el Decreto 3/2009.
 2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de las carreteras A-316 y JA-330 y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 100 m y 25 m respectivamente, medidos en horizontal y perpendicularmente.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

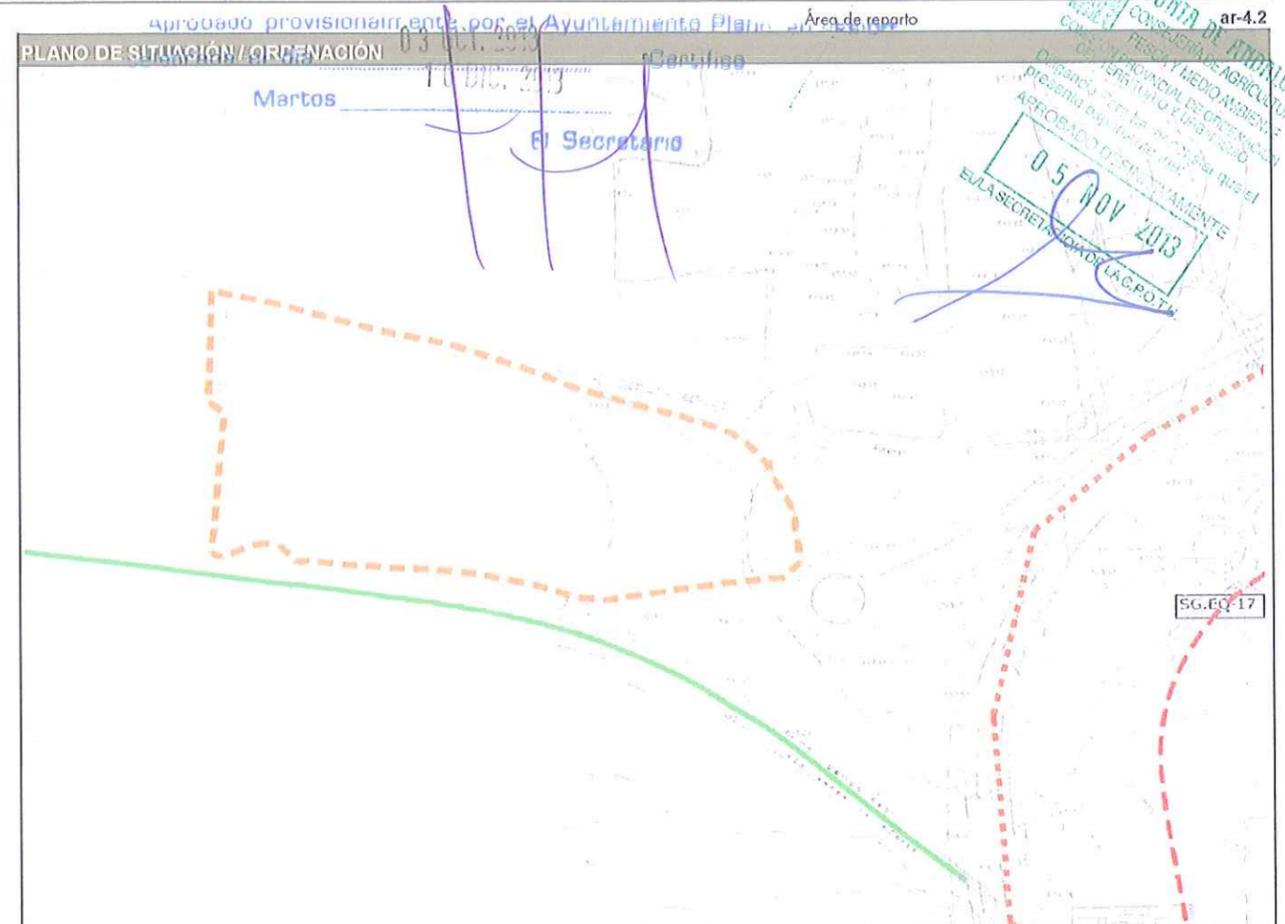
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.	

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
 No se establece

Notas:

Ctra. de Monte Lope I



celebrada el día 03 de Noviembre de 2013

RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-4.3
Superficie Sectores:	350.377 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	227.131 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	3.505 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	350.377 m2s	Edificabilidad global :	0,6482 m2/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-4.3

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S_11	350.377	350.377	227.131	129.990	116.991	12.999	0
	0		0		0		0
TOTAL		350.377	227.131	129.990	116.991	12.999	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3710 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

OBJETIVOS
Suelo ya previsto en el Plan anterior, actualmente en desarrollo ya que cuenta con un Plan de Sectorización aprobado y un Plan Parcial en tramitación. El objetivo principal es la creación de un espacio productivo especializado en la industria del aceite de oliva que permita la concentración de las almazaras existentes en el casco urbano y la instalación de nuevas industrias y actividades auxiliares.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
350.377 m2s	INDUSTRIAL	0,650 m2t/m2s	227.131 m2t			

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0,00%	0	0 m2s	0 u.a.	100,00%	SG.EQ-19	3.505 m2s Cesión y Ejecución

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.
El Polígono Olivarero resolverá todos sus enlaces y vías de tráfico de manera independiente a la autovía A-316 y a la Vía Verde, así como a la vía pecuaria Vereda del Coto. Tal y como está previsto en el Proyecto de la Autovía de la Dirección General de Carreteras.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-4.3	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3710 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7720
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
129.990 u.a.	116.991 u.a.	12.999 u.a. = 15.307 m2t		00 u.a.		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

No podrán darse licencias de apertura ni actividad hasta tanto no se encuentre en servicio la EDAR prevista para este sector, cuya tramitación se realiza de forma paralela a través de un Proyecto de Actuación en SNU.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Sin perjuicio de las modificaciones que resulten de los condicionados de los distintos informes sectoriales, se mantendrá la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.
- Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)
- El desarrollo del sector deberá prever la instalación de un Punto Limpio de recogida de residuos.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.
- Se deberá solicitar la ocupación por vía pecuaria antes del desarrollo de Sector.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OT-1	ART. 6.51 de las NN.UU.	

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

Paralelamente al desarrollo del sector se está tramitando un Proyecto de Actuación en SNU para la construcción de la EDAR que dará servicio al Polígono Industrial Olivarero.



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tanguá, el día 03 OCT. 2013. **RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO**

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		ar-5.6	
Superficie Sectores:	79.191 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	21.216 m2 techo
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	7.171 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	79.191 m2s	Edificabilidad global :	0,2679 m2t/m2s

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S_casR1 SS.G. adscritos 00 m2s	24.560	24.560	8.105	6.437	5.793	644	0
SUB-S_casR2 SS.G. adscritos 00 m2s	54.631	54.631	13.111	14.317	12.886	1.432	0
TOTAL		79.191	21.216	20.754	18.678	2.075	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,2621 ua/m2							

- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. a él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)



OBJETIVOS
 Crear una bolsa de suelo residencial de media/baja densidad, apoyado en el Camino al Cementerio y Barranco de los Prados, completando las manzanas existentes con un tipo de vivienda similar.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
24.560 m2s	RESIDENCIAL	0,330 m2t/m2s	8.105 m2t	24 viv/Ha	59	≥ 60% edifc. Resid.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0,00%	0	0 m2s	0 u.a.	100,00%	SG.EQ-20	14.227 m2s Cesión y ejecución

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR
 Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-5.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,2621 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7791
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
6.437 u.a.	5.793 u.a.	644 u.a. = 718 m2t vp		00 u.a.		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 3	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar adosada.
2. Se destinará entre el 5% y el 10% de la edificabilidad total a usos terciarios en edificación exclusiva.
3. Las zonas verdes y equipamientos se establecerán en la zona más cercana a la almazara.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

1. El Plan Parcial podrá incorporar a la ordenación las edificaciones existentes que resulten compatibles.
2. Se justificará en el Plan Parcial la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales; así mismo se respetará al máximo la topografía original.
3. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.
4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)
5. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.
2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Las Máquinas, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986.
3. El sector es atravesado por cauces de escorrentía, que deberán ser tenidos en cuenta en la formulación del planeamiento de desarrollo.
4. Colindante por el este con la vía pecuaria 'Vereda de Pastrana', pendiente de deslinde. El deslinde de esta vía en el tramo colindante del sector podrá suponer el ajuste de su delimitación (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias)
5. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera JA-3306 y exteriormente por una línea paralela a ello a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

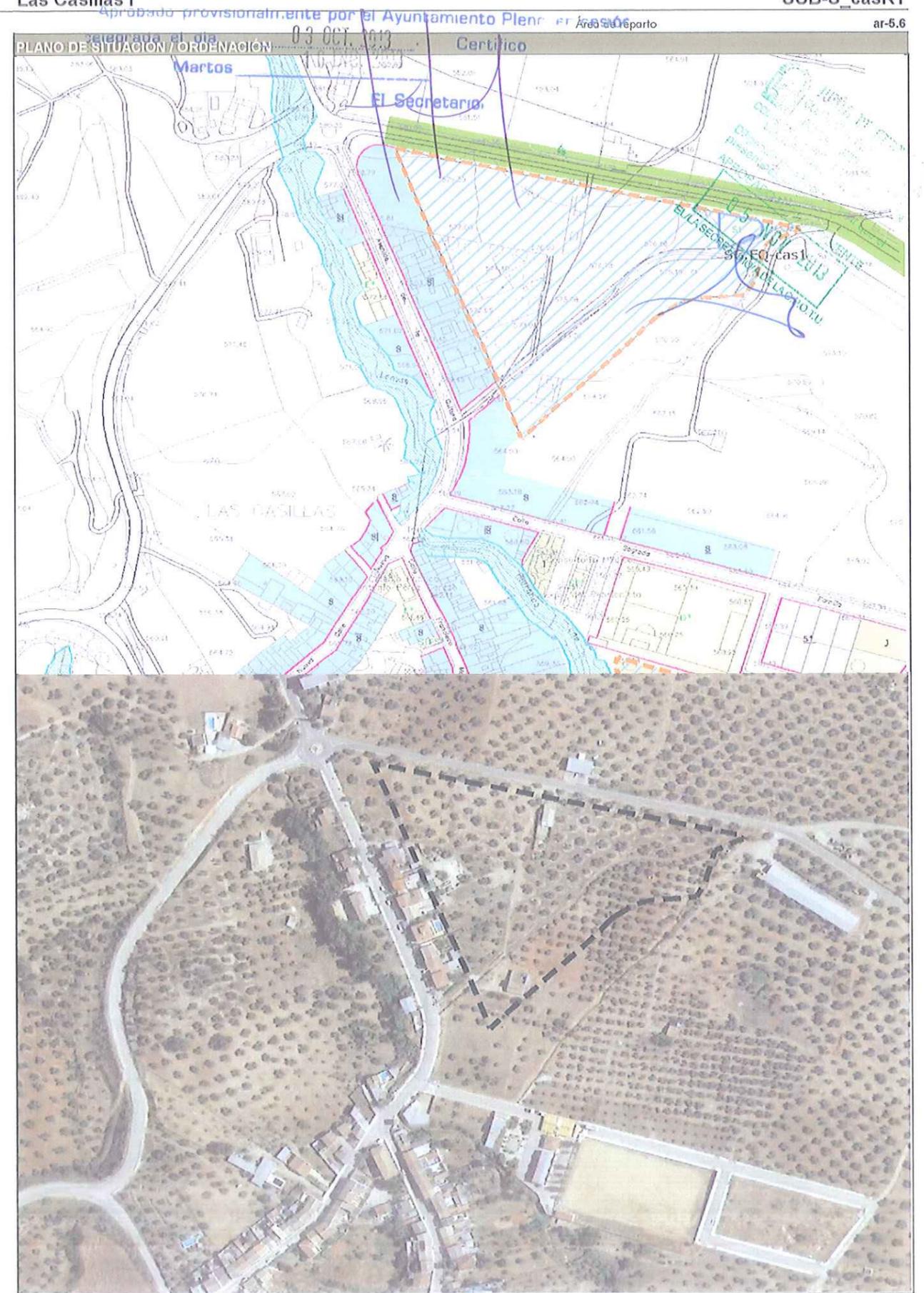
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
	ART. 6.51 de las NN.UU.	

Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:



OBJETIVOS						
Dar respuesta a la demanda de vivienda unifamiliar aislada en el entorno rural en un ámbito ligado al núcleo de población existente.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO 54.631 m ² s	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIF. GLOBAL 0,240 m ² /m ² s	EDIF. MÁXIMA 13.111 m ² t	DENSIDAD MÁXIMA 9 viv/Ha	Nº MÁX. VIV. 48	VIV. PROTEGIDA (1)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
0,00%		0		100,00%		SG.EL.CAS
0 m ² s		0 u.a.		6.671 m ² s		Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-5.6		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2621 u.a./m ² suelo		Cs = 0,8681
APROV. OBJETIVO (AO)		APROV. SUBJETIVO (AS)		CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)
14.317 u.a.		12.886 u.a.		1.432 u.a.		00 u.a.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada. 2. Se destinará hasta el 10% de la edificabilidad total a usos terciarios en edificación exclusiva. 3. Se respetará al máximo en la ordenación la topografía original y se localizarán las zonas verdes y el equipamiento en continuación con el S.G.-E.L. Arroyo de las Máquinas 						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<ol style="list-style-type: none"> 1. El Plan Parcial podrá incorporar a la ordenación las edificaciones existentes que resulten compatibles. 2. Se justificará en el Plan Parcial la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales; así mismo se respetará al máximo la topografía original. 3. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión. 4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento) 5. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha. 						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<ol style="list-style-type: none"> 1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista. 2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Las Máquinas, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. 						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
	ART. 6.51 de los NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						
(1) Según art. 10.1.A) b) LOUA, se exime al área de reservar edificabilidad residencial para viviendas de protección, al tener una densidad menor a quince viviendas por hectárea.						



provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión
celebrada el día 03 OCT 2013 Certificado
Martos
El Secretario

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

JUNTA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Diligencia Para hacer constar que el
presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
05 NOV 2013
EL LA SECRETARÍA DE LA C.P.O.U.

eleorada el día 03 OCT. 2013 Ayuntamiento Pleno. en sesión ordinaria

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
 Área de expansión suroeste que culmine el trazado de S.G.V. de la Ronda de Circunvalación hacia el sur, enlazando con la ampliación del Polígono Industrial y cesa los crecimientos más periféricos hacia el Suroeste.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS			
SUP.SUELO	218.457 m2s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIA

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

1. Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.5. de las Normas Urbanísticas.
3. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización concretará las medidas correctoras para el sector.
4. La superficie mínima para la formulación de un Plan de Sectorización será de 6 Ha.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1. El sector o los sectores que desarrollen este ámbito incluirán la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viarario de la Ronda.
2. Al menos la zona Oeste de la ronda definida en planos, con una extensión mínima de 10.000 m2, se destinará a Sistema General de Espacios Libres.
3. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

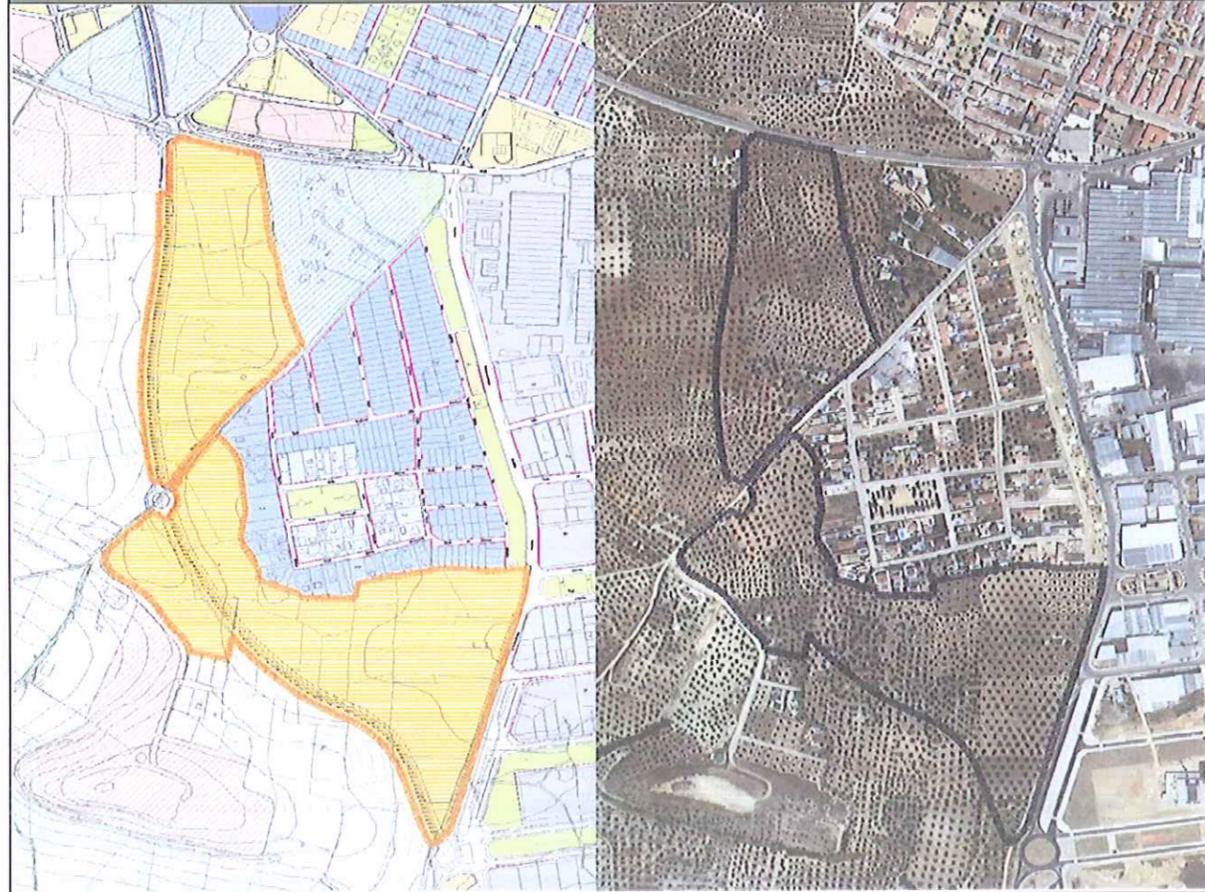
NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones:
2. No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la vía de acceso al Polígono Industrial desde la A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

PLANO DE SITUACIÓN



celebrada el día 03 de Julio de 2013 Certificado

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Ámbito frente al S.G. Deportivo del Polideportivo, que continúa la ronda de circulación prevista en el PGOU, y la conecta con los crecimientos programados de la ciudad.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	19.822 m2s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
-----------	------------	--------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

1. Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.5. de las Normas Urbanísticas.
3. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización concretará las medidas correctoras para el sector.
4. El Plan de sectorización exigirá una ordenación en la que se considere la proximidad de la variante A-316 y sus posibles afecciones acústicas, a los efectos de la ordenación de usos, de forma que los residenciales eviten dar frente a dicha infraestructura.
5. El Plan de Sectorización será único para el ámbito definido en este ficha.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viario de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones:
2. No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003.El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la carretera A-316 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

PLANO DE SITUACIÓN



05 JULIO 2013
 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.
 INDISTINTAMENTE

eleorada el día 03.01.2013 Certifico



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Sector situado entre el Arroyo Fuente de la Villa y la Vía Verde, ligado a la ronda propuesta, completa la corona oeste del casco urbano, conformándose como crecimiento último hacia la autovía.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	98.458 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES
-----------	-------------------------	--------------------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

1. Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.5. de las Normas Urbanísticas.
3. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización concretará las medidas correctoras para el sector.
4. El Plan de sectorización exigirá una ordenación en la que se considere la proximidad de la variante A-316 y sus posibles afecciones acústicas, a los efectos de la ordenación de usos, de forma que los residenciales eviten dar frente a dicha infraestructura.
5. 4. La superficie mínima para la formulación de un Plan de Sectorización será de 3 Ha.
6. La aprobación del Plan de Sectorización queda condicionado al deslinde y desafección del dominio público existente en el interior del ámbito, correspondiente al tramo de vía pecuaria "Vereda de Fuensalobre", que discurre siguiendo el trazado de la Carretera J-213 (Martos-Lendinez).

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viarario de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones:
2. No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003.El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.
2. Vía Pecuaria "Vereda de Fuensalobre". Se requiere desafección de tramo interior al ámbito, coincidente con la carretera J-213 Martos - Lendinez.
3. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la carretera A-316 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Sector situado al norte de la población, entre los crecimientos del Sistema General de Espacios Libres previsto del Parque Norte y Feriá.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	55.097 m2s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
-----------	------------	--------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

1. Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.5. de las Normas Urbanísticas.
3. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización concretará las medidas correctoras para el sector.
4. El Plan de Sectorización será único para el ámbito definido en esta ficha.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viarío de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

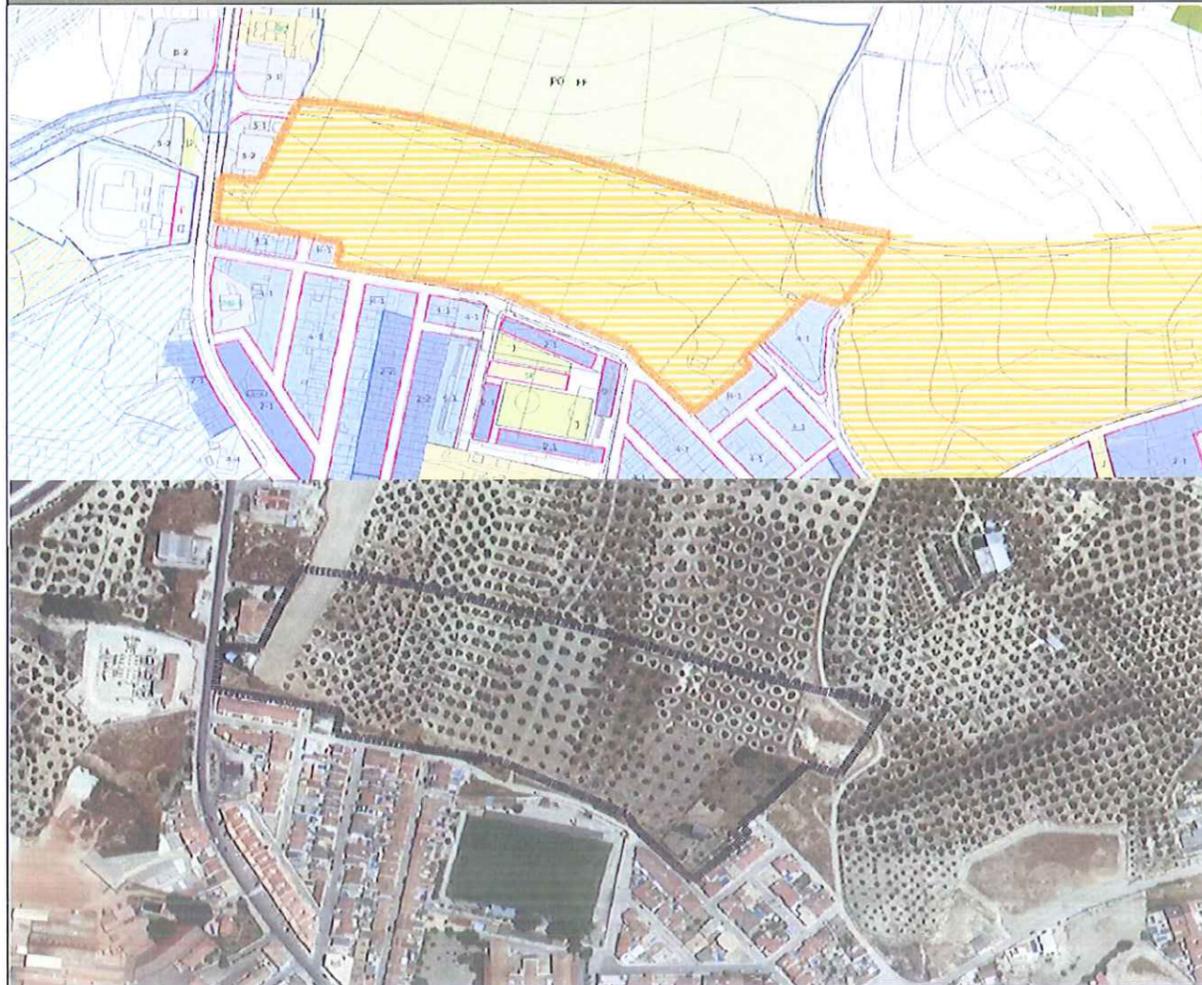
NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones:
2. No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la carretera N-321a y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Sector situado al norte de los crecimientos consolidados de la población, y hacia el Este la circunvolación prevista al núcleo urbano.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	61.587 m2s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
-----------	------------	--------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

1. Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.5. de las Normas Urbanísticas.
2. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito cuando esté desarrollado el 60% del suelo residencial previsto en sectores, y siempre que se encuentre garantizada la conexión en óptimas condiciones de funcionamiento a las redes de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
3. El Plan de Sectorización será único para el ámbito definido en este ficha.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viarío de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones:
2. No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Decreto 95/2001 de 3 de abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, respecto a la zona de protección libre de construcciones (50 m), que podrá ser ajardinada, y la zona de protección de uso residencial (200 m a partir del recinto anterior).

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ASPEITO

Zona situada a continuación del suelo urbano de Monte Lepe. Se describe la continuidad a un tejido urbano caracterizado por carencias en la articulación viaria.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	27.058 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES
-----------	-------------------------	--------------------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

1. Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.5. de las Normas Urbanísticas.
2. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión en óptimas condiciones de funcionamiento a las redes de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
3. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización concretará las medidas correctoras para el sector.
4. El Plan de Sectorización será único para el ámbito definido en este ficha.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

No se establecen

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN

1. Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones:
2. No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales.

PLANO DE SITUACIÓN



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 03 OCT 2013 Martos 16 DIC 2013

Certifico

El Secretario

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA
PECUARIA Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO
Digo que he verificado que el
presente documento es
APROBADO PROVISIONALMENTE
05 NOV 2013
EL LA SECRETARÍA DE LA D.G.O.T.U.

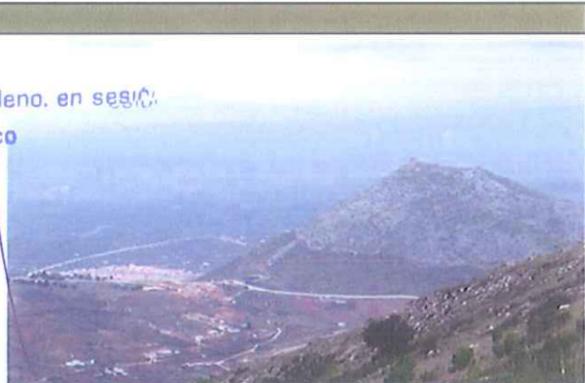
FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SUELO NO URBANIZABLE

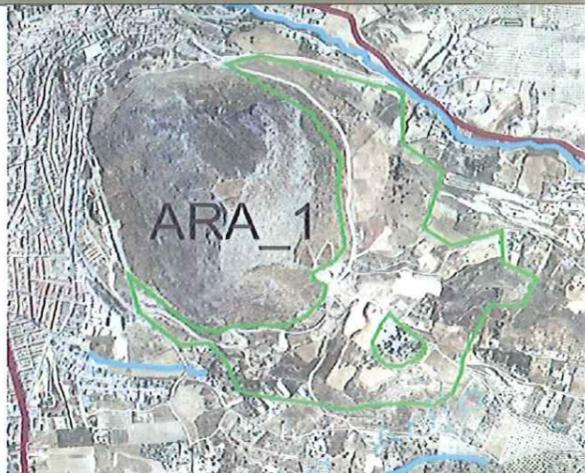
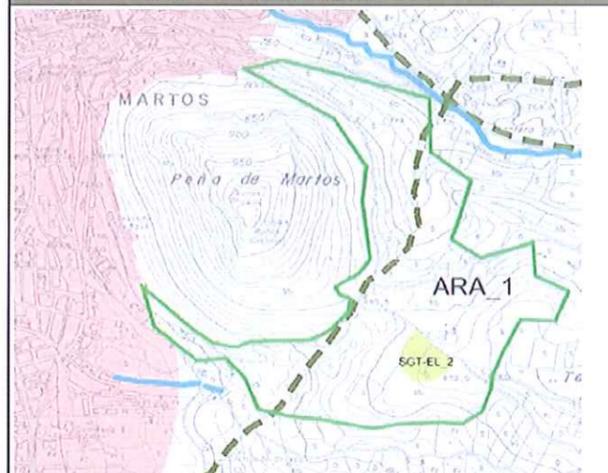
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Espacio natural próximo al núcleo urbano y fuertemente antropizado, con numerosos caminos y restos de actividades pasadas o esporádicas como canteras, usos ganaderos, etc. Está incluido en el Catálogo de Espacios de Protegidos del P.E.P.M.F. dentro del Área de Interés Forestal y Recreativo de la Sierra de la Grana y Jorcuca. Es un lugar que presenta un carácter de "frontera urbana", oculo al otro lado de Peña, hecho que ha generado degradación ambiental y paisajística, por la presencia de vertidos ilegales de basuras y escombros, tendidos eléctricos aéreos con fuerte impacto visual, etc.

Pese a la proximidad de la ciudad (con el Casco Histórico a pocos metros y casi a la misma cota), se trata de un espacio perceptivamente lejos de lo urbano donde la presencia de la propia Peña, el entorno de la Ermita de la Virgen de la Victoria y la proximidad de la Sierra de la Grana son los elementos que lo caracterizan. Tradicionalmente lúdico, usado de forma esporádica como en la fecha de la romería de La Victoria, o como parte del recorrido de ascenso a las ruinas de la fortaleza de los Carvajales, cuyo arranque se sitúa también a este lado de La Peña.



SITUACIÓN / DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



OBJETIVOS

Dentro de las finalidades que, para los Planes Especiales, se establecen en el artículo 14.a y 14.f de la LOUA se concretan las siguientes:

1. Regeneración ambiental y paisajística del área y articulación/transición con el casco histórico.
2. Mejora de las instalaciones del SGT_2: Parque Este - La Victoria, para su integración en el entorno de La Peña y potenciar su uso continuado como Parque Rural.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plano OT-01b y Título XI de las Normas)						
	SNUP-LE_Vías Pecuarias	SNUP-LE_Montes Públicos	SNUP-P_Peña de Martos	SNUP-P_Espacios Fores. Int. Recr.	SNUP-P_Rec. Cult. Patrim. Arqueol.	SNU-CN	SGT.EL-2
53 Ha							

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
Iniciativa Municipal con participación privada	GRADO 1	PLAN ESPECIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

1. El Plan Especial concretará las actuaciones de regeneración ambiental y paisajística necesarias, entre las que se incluirán: la reforestación selectiva, la adecuación, limpieza y señalización de caminos e itinerarios, el sellado de vertederos ilegales y antiguas canteras y el soterrado de tendidos aéreos de infraestructuras.
2. El Plan Especial ordenará las actividades a implantar o permitir, dentro de las que puedan ser compatibles con la categoría de suelo no urbanizable de que se trate. En concreto estudiará su viabilidad y podrá proponer la implantación de instalaciones naturalísticas en general, centro de interpretación de la Peña y su entorno, servicios ecuestres, de senderismo y de cicloturismo, servicios de estancia, cuidado y control de animales domésticos y animales abandonados. Establecerá los recorridos necesarios y la ubicación de los diferentes usos o servicios propuestos.
3. El Plan Especial propondrá el acondicionamiento de las conexiones viarias con el Casco Histórico, dando carácter principal a las no motorizadas.

AFECCIONES SECTORIALES

Ley 14/2007. Entorno BIC Castillo de la Peña de Martos.
Ley 3/1995. Decreto 155/1998. Vía Pecuaria Vereda de Los Charcones

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OT-03b	ART. 6.51 de las INH.UU.	Parte ARA_1 se encuentra en el yacimiento 'Necrópolis del Sapillo' YA-0130, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.

Se será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

