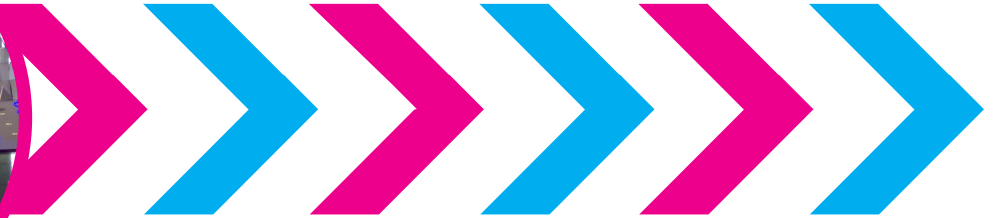


Fichas detalladas de zonas calificadas como uso terciario en el P.G.O.U.





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO**
 Superficie bruta (m²): **47,480**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENDIZADO
 Uso global: **INDUSTRIAL**
 Superficie Edificable Total (m²): **35,000**
 Coeficiente Edificabilidad: **0,74**

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Área de Reparto: **AR-13**
 Coef. Aprovechamiento Medio: **0,5796**
 Aprob. Objetivo Homogeneizado (u.a.): **27,500**
 Aprovechamiento Sujetivo (u.a.): **24,750**
 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): **2,750**
 Exceso/Déficits aprovecham. (u.a.): **0**

VIVIENDA
 Necesidad (viv/vih):
TOTAL Viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
 Coeficiente Edificabilidad protegida: **0,00**
 N° mínimo viviendas protegidas: **0**

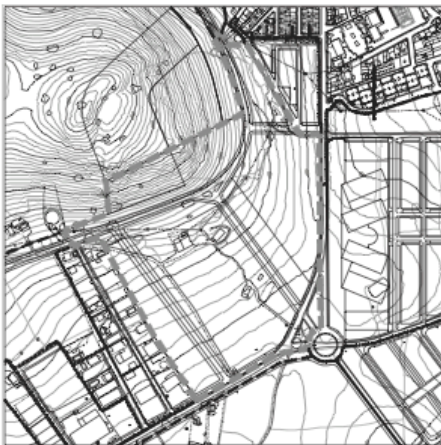
USO E INTENSIDAD
 Usos y Tipologías **coef. uso y tipología** **Edificabilidad (m²)**
 U1 INDUSTRIAL (I2) **0,50** **25.000**
 U1 - **PERI-02 (I1)** **1,50** **10.000**

DOTACIONES
 Espacios Libres (m²):
 Dotaciones (m²):
DESARROLLO
 Sistema de Actuación: **Compensación**
 Figura de Planeamiento: **Plan Especial de Reforma Interior**
 Iniciativa de Planeamiento: **Privada**

PROGRAMACIÓN
 Área de Intervención: **Industrial**
 Prioridad: **Primer Cuadrante**

OBJETIVOS Y DIRECTORES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Reordenación la zona industrial mediante la definición de un sistema viario local de dimensiones suficientes que resuelva el acceso a las parcelas con los ajustes de alineación necesarios.
 Reconposición de los frentes de edificación hacia el arroyo Chorrillo tratando de incorporar elementos de viario o espacios libres además de formalizar la fachada sur de las manzanas edificables.
 Transformación del frente de manzana hacia la carretera de Monturque definiendo una nueva alineación, estableciendo usos acordados con la imagen de entrada a Cabra y proponiendo las medidas de reurbanización necesarias para mejorar dicha imagen y garantizar la funcionalidad del viario.
 Modificación de la zona situada en el extremo próximo a la calle Juncillo introduciendo usos **terrestres** y definiendo con la edificación y urbanización una imagen adecuada hacia el conjunto de la Villa.



DIRETRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:
 Definición de los ejes viarios principales, ronda de los cerros y arco viario norte del Plan General vigente en continuidad con los tramos previstos en los sectores y áreas, calidades, arrendado especialmente a las condiciones topográficas y a la continuidad.
 La sección mínima de la ronda entre la alineación de las parcelas edificables y los espacios libres será de 14 metros.
 El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.
 Se considerarán vinculantes los valores representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.
 Se deberá garantizar la continuidad de los valores de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo urbanísticos.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:
 Introducción de una franja de espacios libres en paralelo a la ronda de los cerros y de una zona verde en el acceso al parque del Cerro de La Atalaya. Las edificaciones que se realicen en la parcela de equipamientos definida en el plano de ordenación completa no podrán sobresalir en más de tres metros de altura la rasante de la ronda de los cerros. Se considerarán vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa, así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.
 Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanten con sus características básicas dimensionales y de gestión.

USOS Y EDIFICACIONES:
 Por encima de la ronda de los cerros podrán establecerse usos dotacionales, **terceros**, de hostelería o de ocio y no se permitirán usos residenciales.
 Las edificaciones con frente al arco viario norte y al tramo norte de la avenida Fuente las Piedras serán preferentemente de vivienda colectiva.
 Las parcelas con frente a la ronda de los cerros y hacia el APVUE-16 serán preferentemente de vivienda unifamiliar, edificándose en cualquier caso el acceso individualizado por vivienda desde la ronda.
 El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:
 El proyecto de ordenación deberá contemplar la incorporación de un carril bici, anejado a la ronda de los cerros y otro integrado en el parque lineal del arco viario norte con las condiciones dimensionales y de diseño establecidas por la oficina técnica municipal.
 Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 plaza/100 m².

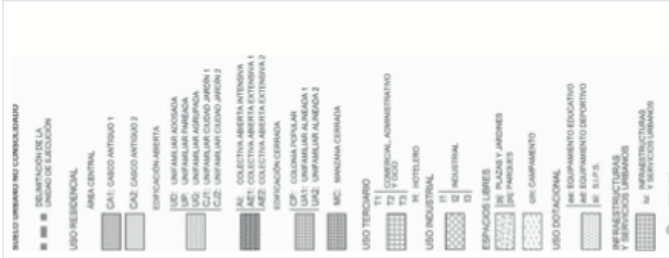
OBJETIVOS:
 Incorporación a la estructura urbana del vacío existente entre la UE-15 del Plan General de 1998 y los puntos de consolidación con frente a la avenida Fuente las Piedras contribuyendo a generar entornos básicos de dicha estación de tránsito de carácter urbano.
 Continuación del eje urbano proyectado en el Plan General vigente que se inicia en la glorieta del PPA-IND-1 y PAU-R-2 hasta su conexión con la Ronda de los Cerros y con el parque del Cerro de La Atalaya.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

URBANIZABLE SECTORIZADO	
Clase de Suelo:	RESIDENCIAL
Uso global:	RESIDENCIAL
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m ²):	124.200
Superficie Edificable Total (m ²):	43.470
Coefficiente Edificabilidad:	0,35
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Área de Reparto:	AR-02
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,532
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a):	71.185
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	61.838
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	6.871
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	2.476
VIVIENDA	
Densidad (vivienda):	24,15
TOTAL viviendas:	300
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	115

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
USRE-COLECTIVA	1,50	5.929
USRE-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00	11.541
USRE-TERCEROS	1,25	5.000
USRE UNIFAMILIAR AGRUPADA	2,00	16.000
USRE UNIFAMILIAR AISLADA	2,50	5.000
DOTACIONES		
Espacios Libres (m ²):	15.000	
Dotaciones (m ²):	8.000	
DESARROLLO		
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	
PROGRAMACIÓN		
Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte	
Prioridad:	Primer Cuadrante	



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta (m²): 5.000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Uso global: **TERCIARIO**
 Superficie Edificable Total (m²): 3.750
 Coeficiente Edificabilidad: 0,75

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Área de Reparar: AR-21
 Coef. Aprovechamiento Medio: 1,1477
 Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.): 5,625
 Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 5,165
 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 574
 Excesos/Defectos a aprovecham.(u.a.): -114

VIVIENDA
 Densidad (viv/ha):
 TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
 Coeficiente Edificabilidad protegida: 0,00
 Nº mínimo viviendas protegidas: 0

USD E INTENSIDAD
 Usos y Tipologías
 UR: **TERCIARIO (T)**
 conf. uso y tipología: 1,50
 Edificabilidad (m²): 3.750

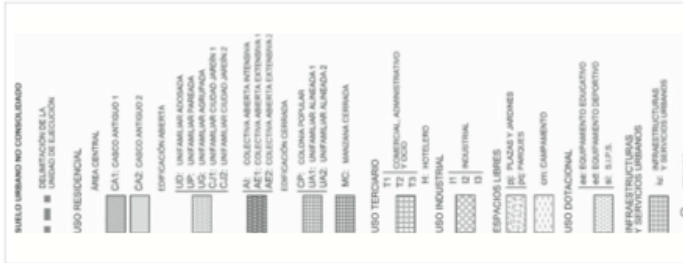
OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos colindantes con la superficie comercial existente y la calle Vado del Moro para usos terciarios en continuidad con el ARI-14 a la que complementa, completando la manzana y posibilitando la introducción de un vial de 12 metros de sección mínima que conecte la avenida con la calle Vado del Moro en continuidad con dicho ARI-14.
 El Estudio de Detalle reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

DOTACIONES
 Espacios Libres (m²): 500
 Dotaciones (m²):

DESARROLLO
 Sistema de Actuación: Compensación
 Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
 Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN
 Área de Intervención: Actuaciones urbanas
 Prioridad: Primer Cuadrante



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m ²):	3.430

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global: **TERCIARIO**

Superficie Edificable Total (mt):	2.700
Coefficiente Edificabilidad:	0,79

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparar:	AR-21
Coef. Aprovechamiento Medio:	1.1477
Aprov. Objetivo Homogenizado (u.a.):	4.050
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.543
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	394
Excisos/Defectos aprovecham.(u.a.):	1.13

VIVIENDA

Densidad (viviendas):	
TOTAL viviendas:	

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

USO E INTENSIDAD

Uso y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700

DOTACIONES

Espacios Libres (m ²):	
Dotaciones (m ²):	

DESARROLLO

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuadrante

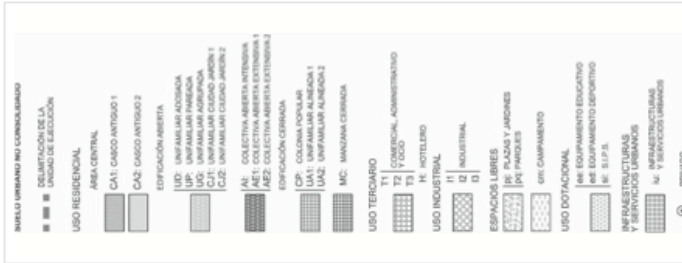
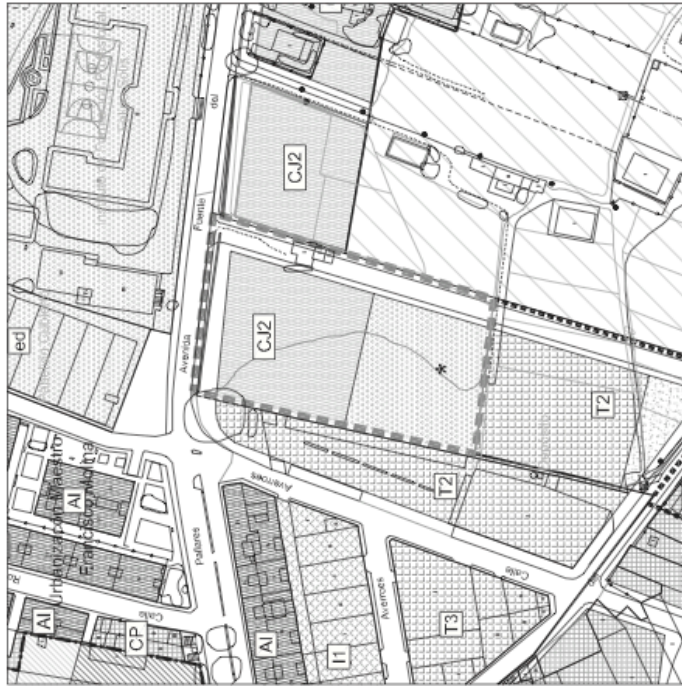
OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Introducción de un nuevo vial que permita registrar los suelos de la zona de El Pedroso desde la avenida Fuente del Río en un punto de especial interés en la estructura urbana sobre una parcela calificada como CJ2 por el Plan General de 1998 modificando el uso residencial y la intensidad para viabilizar la ejecución de un vial de 12 metros de sección mínima.

La edificación se situará refranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada al menos 4 metros de todas las fachadas.

Se podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela bajo rasante para uso de aparcamiento.



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie área (m²): 7.425

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global: **TERCIARIO**
 Superficie Edificable Total (m²): 5.980
 Coeficiente Edificabilidad: 0.81

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de Reparto: AR-22
 Coef. Aprovechamiento Medio: 1,2687
 Aprovech. Objetivo Homogeneizado (u.a.): 9,420
 Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 8,478
 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 942
 Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.): 0

VIVIENDA

Densidad (viv/ha): 4,04
 TOTAL viviendas: 3

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida: 0,00
 Nº mínimo viviendas protegidas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías

UR-TERCIARIO (T)	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	1,50	5,080
	2,00	900

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):
 Dotaciones (m²):

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación
 Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
 Inicicative de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención: Actuaciones urbanas
 Prioridad: Primer Cuadrante

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos colindantes con la mediana superficie comercial existente y la avenida Fuente del Río calificados parcialmente como C.J2 por el Plan General de 1998 con la finalidad de modificar su uso a dotacional privado y posibilitar la introducción de un vial de 12 metros de sección mínima que conecte la avenida con la calle Vado del Moro en continuidad con el ARI-15.
 La altura máxima de la edificación será de tres plantas (PB+2) debiendo retranquearse la edificación un mínimo de 5 metros de todos sus linderos.
 El Estudio de Detalle podrá prever la definición de una sola parcela con uso dotacional privado con las mismas condiciones de altura y retranqueo anteriormente establecidas.
 El Estudio de Detalle reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 1.00 m2 construidos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**

Uso global: **Terciario**

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

- Residencial
- Industrial
- Dotacional y Servicios Públicos
- Espacios Libres
- Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

- Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M ² s)	Edificabilidad neta (M ² /M ² s)
C11	3	0,40
AI (PE+3)	38	3,40
I1		1,20
T2		1,25
T3		1,75

Otras determinaciones:





LEGENDA

USO DEL TERRENO DEL CONDOMINIO

- 1. SERVICIOS DE LA COMUNIDAD
- 2. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 3. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 4. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 5. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 6. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 7. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 8. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 9. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 10. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 11. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 12. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 13. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 14. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 15. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 16. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 17. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 18. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 19. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 20. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 21. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 22. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 23. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 24. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 25. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 26. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 27. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 28. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 29. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 30. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 31. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 32. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 33. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 34. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 35. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 36. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 37. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 38. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 39. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 40. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 41. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 42. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 43. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 44. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 45. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 46. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 47. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 48. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 49. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 50. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 51. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 52. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 53. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 54. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 55. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 56. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 57. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 58. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 59. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 60. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 61. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 62. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 63. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 64. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 65. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 66. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 67. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 68. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 69. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 70. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 71. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 72. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 73. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 74. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 75. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 76. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 77. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 78. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 79. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 80. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 81. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 82. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 83. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 84. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 85. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 86. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 87. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 88. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 89. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 90. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 91. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 92. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 93. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 94. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 95. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 96. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 97. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 98. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 99. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE
- 100. SERVICIOS DE SERVICIO AL CLIENTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m²): 20.000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global: **TERCERARIO**

Superficie Edificable Total (m²): 5.500

Coefficiente de edificabilidad: 0,28

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de Reparación: AR-12

Coeff. Aprovechamiento Medio: 0,4125

Área Objeto Homogeneizado (u.a.): 8.250

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 7.425

10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 825

Excesos/área de aprovechamiento (u.a.): 0

VIVIENDA

Densidad (vivienda):

TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida: 0,00

Nº mínimo viviendas protegidas: 0

USO E INTENSIDAD

Uso y Tipología: URBOTELERO (H)

Coeff. uso y tipología: 1,50

Edificabilidad (m²): 5.500

DOTACIONES

Esencias Libres (m²): 8.500

Dotaciones (m²): 1.200

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior

Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención: Entorno Río Cabra

Prioridad: Primer Cuadrante

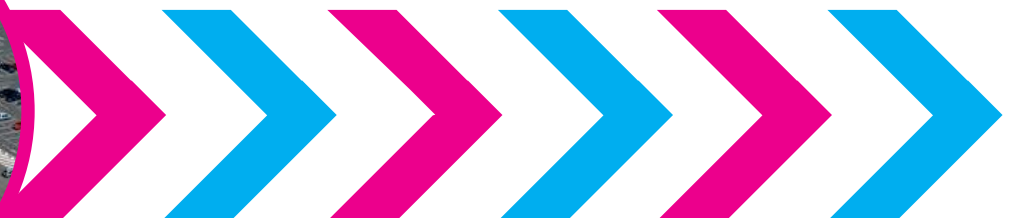
OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA.

Adaptación, puesta en valor y mejora de la accesibilidad de la zona alta de la Villa, introduciendo usos dinamizadores de la zona que aprovechen el espacio existente.

Introducción de un nuevo acceso desde el exterior para permitir un aprovechamiento bajo rasante previa intervención arquitectónica.

Definición de un nuevo acceso situado sobre la plaza forma inferior y al lado de la muralla respetando íntegramente la ladera y la vegetación en ella existente. En este sentido, se justifica la ordenación de una franja de espacios libres de dimensión adecuada asociada a dicho viario que garantice la estabilidad del talud y la protección del paisaje del entorno de La Villa.

Zonas calificadas como industriales por el P.G.O.U. que admiten uso terciario



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE ORDENADO**

Uso global: **Industrial**

Superficie Total ámbito (m2): **128960**

Sup. Sistemas Generales (m2):

Edificabilidad (m2b): **74958**

Número de viviendas:

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planamiento de aplicación: Plan Parcial y Modificación Puntual del PP IND-1 "Mantón de Manilla". Aprobación definitiva 121/2/2003.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**

Uso global: **Industrial**

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

- Hospedaje
- Local Comercial
- Oficinas
- Dotacional y Servicios Públicos
- Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
- Espacios Libres
- Agrupación Comercial
- Grandes Superficies Comerciales

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

- Espectáculos y Salas de Reunión
- Residencial
- Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2/M2s)
12		0,80

Otras determinaciones:





DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición del ramal de conexión entre la glorieta propuesta para el enlace de la carretera de Monturque con la A-318 y el polígono Vello Hermoso.
 El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.
 Se considerarán vinculantes los viales representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.
 Se deberá garantizar la continuidad de los viales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Definición de una franja de espacios libres con frente a la carretera de Monturque que ayude a la conformación del frente hacia la carretera.
 Se considerarán vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.
 Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

El Plan Parcial establecerá las características específicas de uso y de edificación de forma que se garantice una adecuada imagen urbana hacia la carretera de Monturque como eje principal de entrada en la ciudad.

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial deberá resolver la reforma del tramo de la carretera de Monturque para dotarlo de carácter más urbano, modificando si es preciso la sección de éste para lo cual podrán ocuparse parte de los suelos incluidos en el sector. Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m²

OBJETIVOS:

Incorporación de los suelos vacantes entre la carretera de Monturque y los polígonos industriales existentes completando la trama urbana y mejorando la accesibilidad general al conjunto.
 Configuración de la entrada al núcleo urbano desde el enlace con la A-318.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	PRODUCTIVO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m ²):	160.000
Superficie Edificable Total (m ²):	88.000
Coefficiente Edificabilidad:	0,55
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-05
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,2662
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a)	44.000
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	38.326
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	4.258
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	1.416
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	
TOTAL viviendas:	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD	
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología
USPR-INDUSTRIAL	0,50
	Edificabilidad (m ²)
	88.000
DOTACIONES	
Espacios Libres (m ²):	16.000
Dotaciones (m ²):	6.400
DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
PROGRAMACIÓN	
Area de Intervención:	Industrial
Prioridad:	Segundo Cuatrienio



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición de una vía de servicio en paralelo a la carretera de Monturque en continuidad con el sector SUS/P-02 y la UE-34.

El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.

Se consideran vinculantes los viales representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.

Se deberá garantizar la continuidad de los viales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Se consideran vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.

Dichos espacios libres y dotaciones, así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural, podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

Adecuación de los volúmenes edificables y de la imagen de éstos evitando impactos paisajísticos negativos hacia el cauce.

OBJETIVOS:

Sustitución de la actividad industrial actual inadecuada para el medio urbano en que se inserte e incorporación a la estructura urbana del área existente entre el Junquillo, el cauce del río Cabra y la carretera de Monturque.

Resolución del contacto del sector con el escarpe del río mediante la introducción de elementos de viario o espacios libres para la configuración del borde.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	PRODUCTIVO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	65.250
Superficie Edificable Total (m²):	35.890
Coefficiente Edificabilidad:	0,55
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Área de Reparto:	AR-05
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,2662
Aprov. Objeto Homogeneizado (u.a)	17.945
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	15.630
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.737
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	578
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	
TOTAL viviendas:	

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente edificabilidad protegida: 0,00
 Nº mínimo viviendas protegidas: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)
USPR-INDUSTRIAL	0,50	35.890

DOTACIONES

Espacios Libres (m²): 6.525
 Dotaciones (m²): 2.610

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial
 Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención: Industrial
 Prioridad: Segundo Cuatrienio



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición de una vía de servicio en paralelo a la carretera de Monturque en continuidad con el sector SUS/P-02 que resuelva los accesos a la Estación de Servicio. El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado. Se consideran vinculantes los vales representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter. Se deberá garantizar la continuidad de los vales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Se consideran vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes. Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

El Plan Parcial establecerá las características específicas de uso y de edificación de forma que se garantice una adecuada imagen urbana hacia la carretera de Monturque como eje principal de entrada en la ciudad, y garantizará la adecuación de los volúmenes edificables y de la imagen de éstos evitando impactos paisajísticos negativos hacia el cauce.

OBSERVACIONES:

Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m²t

OBJETIVOS:

Reordenación del área parcialmente ocupada por usos industriales incorporando la zona a la estructura urbana. Resolución del contacto del sector con el escarpe del río mediante la introducción de elementos de viario o espacios libres para la configuración del borde.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	PRODUCTIVO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m ²):	111.300
Superficie Edificable Total (m ²):	61.215
Coefficiente Edificabilidad:	0,55
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Área de Reparto:	AR-05
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,2662
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a)	30.608
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	26.661
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	2.962
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	985
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	
TOTAL viviendas:	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD	
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología
USPR-INDUSTRIAL	0,50
	Edificabilidad (m ²)
	61.215
DOTACIONES	
Espacios Libres (m ²):	11.150
Dotaciones (m ²):	4.455
DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
PROGRAMACIÓN	
Área de Intervención:	Industrial
Prioridad:	Segundo Cuatrienio



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición del vial central estructural con una sección mínima de 20 metros entre alineaciones de parcelas edificables en continuidad con el vial central de la Ampliación Vado Hermoso y del previsto sobre los suelos urbanizables no sectorizados situados al noreste.

El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.

Se consideran vinculantes los viales representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.

Se deberá garantizar la continuidad de los viales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Definición de una franja de espacios libres con frente a la carretera A-318. Se consideran vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.

Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

OBJETIVOS:

Ordenación de los terrenos colindantes con los sectores de suelo Industrial Vado Hermoso, Ampliación Vado Hermoso y Mantón de Manila completando el área destinada a usos productivos entre dichos polígonos, la A-318 y la CO-281, completando la estructura urbana del conjunto.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Uso global: PRODUCTIVO

ORDENACIÓN
 Superficie bruta (m²): 259.600
 Superficie Edificable Total (m²): 142.780
 Coeficiente Edificabilidad: 0,55

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto: AR-05
 Coef. Aprovechamiento Medio: 0,2662
 Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a): 71.390
 Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 62.184
 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 6.909
 Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.): 2.297

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):
 TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
 Coeficiente Edificabilidad protegida: 0,00
 Nº mínimo viviendas protegidas: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías
 USPR-INDUSTRIAL
 coef. uso y tipología: 0,50
 Edificabilidad (m²): 142.780

DOTACIONES

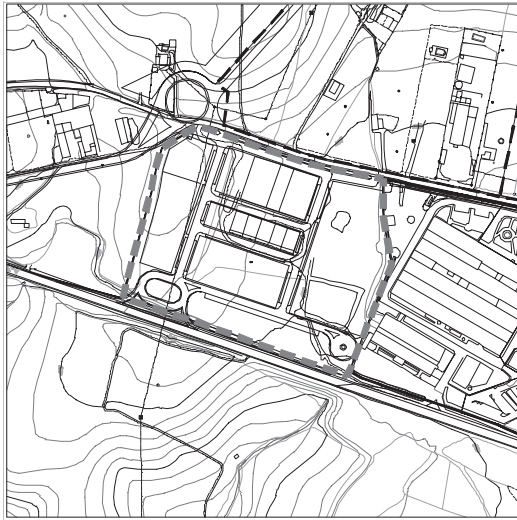
Espacios Libres (m²): 26.000
 Dotaciones (m²): 10.385

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial
 Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Area de Intervención: Industrial
 Prioridad: Segundo Cuatrienio



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición de una vía de servicio en paralelo a la carretera A-318 que resuelva los accesos al sector.
 El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.
 Se considerarán vinculantes los valores representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.
 Se deberá garantizar la continuidad de los viales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Definición de una franja de espacios libres con frente a la carretera A-318.
 Se considerarán vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.
 Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

OBJETIVOS:

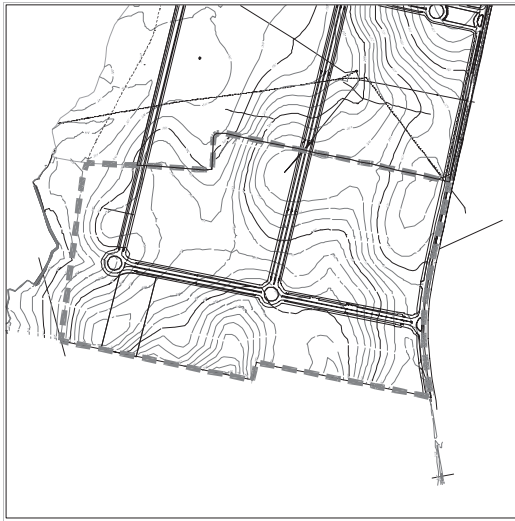
Ordenación de los terrenos colindantes con los suelos industriales consolidados de Fuente las Piedras y la A-318 para la implantación de nuevos usos industriales que complementen la oferta del núcleo.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	INDUSTRIAL
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	44.214
Superficie Edificable Total (m²):	24.485
Coefficiente Edificabilidad:	0,55
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-05
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,2662
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a)	12.243
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	10.591
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.177
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	475
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	0,00
TOTAL viviendas:	0
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD		
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)
USPR-INDUSTRIAL	0,50	24.485
DOTACIONES		
Espacios Libres (m²):	4.421	
Dotaciones (m²):	1.769	
DESARROLLO		
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Área de Intervención:	Industrial	
Prioridad:	Primer Cuatrienio	



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición del acceso desde la carretera de Monturque y de la vía de servicio de ésta de acuerdo con las condiciones que establezca el organismo competente en materia de carreteras.

Solución del acceso al Centro de Transportes desde el sector.

El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.

Se considerarán vinculantes los viales representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.

Se deberá garantizar la continuidad de los viales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Definición de una franja de espacios libres y dotaciones en el extremo sur coincidiendo con el inicio de la bajada hacia el cauce próximo.

Se consideran vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.

Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

El Plan Parcial resolverá la ordenación pormenorizada tomando como base para las parcelas industriales los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela 5000 m².
 - Frente mínimo de parcela a viario 35 metros.
 - Ocupación máxima de parcela por edificación cerrada 50%.
- Se estudiarán pormenorizadamente las rasantes y movimientos de tierra para la implantación del viario y las parcelas edificables evitando la formación de taludes pronunciados o muros para salvar los desniveles generados, cuidando especialmente el movimiento de tierras en los bordes de contacto con el suelo no urbanizable para evitar impactos paisajísticos o problemas de erosión.

OBSERVACIONES:

Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m²

OBJETIVOS:

Configuración de un gran área para implantaciones productivas de grandes dimensiones en continuidad con las actividades industriales ya implantadas en la carretera de Monturque frente a la Orujera para facilitar el establecimiento de actividades productivas que por sus características dimensionales, de ocupación de suelo y requerimientos de accesibilidad entre otros no tienen cabida en los suelos industriales urbanos y tienden a establecerse en suelo no urbanizable.

Ordenación conjunta del área junto con el SUS/IP-02 y el Sistema General destinado a Centro de Transportes possibilitando su desarrollo faseado en función de las expectativas de demanda, inicialmente verificadas para este sector.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	PRODUCTIVO

ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m ²):	262.000
Superficie Edificable Total (m ²):	117.900
Coefficiente Edificabilidad:	0,45

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de Reparto:	AR-06
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,1498
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a)	41.265
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.322
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	3.925
Excesos/Déficits aprovecham. (u.a.):	2.018

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	
TOTAL viviendas:	

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
USGI-GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	0,35	117.900

DOTACIONES

Espacios Libres (m ²):	26.200
Dotaciones (m ²):	10.480

DESARROLLO

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Grandes Implantaciones Productivas
Prioridad:	Primer Cuadrante



DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Definición del acceso desde la carretera de Monturque y de la vía de servicio de ésta de acuerdo con las condiciones que establezca el organismo competente en materia de carreteras.

El viario de carácter estructural podrá reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de trazado.

Se considerarán vinculantes los viales representados en el plano de ordenación completa, si bien se podrá ajustar o modificar su trazado justificadamente en el Plan Parcial siempre que se mantenga su funcionalidad y carácter.

Se deberá garantizar la continuidad de los viales de los sectores o áreas colindantes representados en el plano de ordenación completa o definidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes.

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES:

Definición de una franja de espacios libres en el extremo sur en el contacto con el cauce. Reserva de un área destinada a espacios libres y dotaciones coincidiendo con la zona de mayor pendiente en el extremo este del sector en contacto con el centro de Transportes. Se considerarán vinculantes los sistemas de espacios libres y dotaciones representados en el plano de ordenación completa así como los situados en continuidad con los previstos en áreas o sectores colindantes.

Dichos espacios libres y dotaciones así como los establecidos por el Plan General con carácter estructural podrán reajustarse en el Plan Parcial siempre que se garanticen sus características básicas dimensionales y de posición.

USOS Y EDIFICACIONES:

El Plan Parcial resolverá la ordenación pormenorizada tomando como base para las parcelas industriales los siguientes parámetros:

- Superficie de parcela mínima 5000 m²
 - Frente mínimo de parcela a viario 35 metros
 - Ocupación máxima de parcela por edificación cerrada 50%
- Se estudiarán pormenorizadamente las rasantes y movimientos de tierra para la implantación del Viario y las parcelas edificables evitando la formación de taludes pronunciados o muros para salvar los desniveles generados, cuidando especialmente el movimiento de tierras en los bordes de contacto con el suelo no urbanizable para evitar impactos paisajísticos o problemas de erosión.

OBSERVACIONES:

Para la ejecución de movimientos de tierra deberá realizarse un control arqueológico de movimientos de tierras en razón de la posible existencia de estructuras funerarias. Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m²

OBJETIVOS:

Configuración de un gran área para implantaciones productivas de grandes dimensiones en continuidad con las actividades industriales ya implantadas en la carretera de Monturque frente a la Orujera para facilitar el establecimiento de actividades productivas que por sus características dimensionales, de ocupación de suelo y requerimientos de accesibilidad entre otros no tienen cabida en las suelos industriales urbanos y tienden a establecerse en suelo no urbanizable. Ordenación conjunta del área junto con el SUS/IP-01 y el Sistema General destinado a Centro de Transportes posibilitando su desarrollo faseado en función de las expectativas de demanda.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	PRODUCTIVO
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m ²):	321.500
Superficie Edificable Total (m ²):	144.675
Coefficiente Edificabilidad:	0,45
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Área de Reparto:	AR-06
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,1498
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a)	50.636
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	43.344
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	4.816
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	2.476
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	
TOTAL viviendas:	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD	
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología
USGI-GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	0,35
	Edificabilidad (m ²)
	144.675
DOTACIONES	
Espacios Libres (m ²):	32.150
Dotaciones (m ²):	12.860
DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
PROGRAMACIÓN	
Área de Intervención:	Grandes Implantaciones Productivas
Prioridad:	Primer Cuatrienio



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
 Superficie bruta (Has) : 5,6

USOS DOMINANTES:
 Industria y Almacenamiento

USOS PROHIBIDOS:
 Residencial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:
 Mayor de 4 has. (Salvo que la superficie resultante de sectorizaciones previas sea menor)

Una vez ejecutados los siguientes sectores:
 Haber transcurrido al menos 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbánística.
 En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes establecidos por el POTU en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:
 El Plan de Sectorización establecerá las medidas necesarias para garantizar la gestión del suelo necesario para el nuevo trazado de la vía pecuaria Vereda de la Gaiñana y el descansadero Fuente las Piedras en proporción a la superficie sectorizada respecto de la superficie total de las áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado 02 y 03.

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OTRAS DETERMINACIONES:

El Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán respetar la zona inundable del arroyo Santa María como espacio libre, dejando el cauce a cielo abierto y respetando dentro de la zona de espacio libre la franja de 5 metros de servidumbre.

El nuevo vial propuesto deberá resolver el cruce del cauce considerando el caudal de cálculo para el período de retorno de 500 años.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**Clase de suelo:** URBANIZABLE ORDENADO**Uso global:** Industrial**Superficie Total ámbito (m2):** 65001**Sup. Sistemas Generales (m2):****Edificabilidad (m2t):** 39000**Número de viviendas:****OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:****OTRAS DETERMINACIONES:****Planeamiento de aplicación:** Plan Parcial y Modificación Puntual del PP IND-2 "Ampliación Vado Hermoso".
Aprobación definitiva 29/11/2005**Otras determinaciones:****OBSERVACIONES:**

Zonas susceptibles de iniciar expedientes en suelo no urbanizable

